

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
 Stadtplanungsamt Kempten

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung
 zur Fassung vom 23.10.2024

1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es wurden 2 Stellungnahmen abgegeben. Diese werden wie folgt behandelt:

Nr.	Datum Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Beschlussvorschlag
1.	Bürger 1 vom 25.11.2024	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit Amtsblatt 37/24 vom 2. November 2024 veröffentlichen Sie die Flächennutzungsplanänderung der Stadt Kempten und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Heisinger Strasse für den Geltungsbereich des Grundstückes Fl. 792 – St. Mang. Da vorstehende Planänderungen beide die gleiche Konzentration für die unmittelbare Einzelzulassung der Bauvorhaben der Firma [REDACTED], Kempten aufweisen, sehen wir für unsere Stellungnahme die gemeinsame direkte vergleichbare Funktion beider Maßnahmen. Für die neuen Änderungsplanungen -siehe Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren nach § 3 BauGB Bauausschusssitzung vom 23.10.2024- fordern wir die Berücksichtigung aller unserer Ihnen bekannten Einwände [detailliert in unseren Schreiben vom 9. Jan.2024 und 26. Jan.2024 wiederum als Bestandteil dieses Schreibens] als Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 BauGB. In den Schreiben informierten wir Sie über das große Gefahrenpotential, wie z.B. Überschwemmungsgefahren, Oberflächenerosion Böschungen, Schmutzwasser-Rückstau, u.a. durch die örtlichen Grundstücksverhältnisse. Ihre Bebauungsplanungen verpflichten Sie für unsere Einwände eine drittschützende Amtspflicht nach BGH, Primärschutz sowie ein Abwägungsgebot nach S 1 Abs. 7 BauGB aufgrund der gesetzlichen Verlässlichkeitsgrundlage einzuhalten. Unsere Forderungen müssen in Ihre Baugenehmigung für Firma [REDACTED] als strikte Auflage inkludiert werden. Wir fordern nochmals unsere Bestands-Bausubstanzdokumentation mit längerfristiger Überwachung unserer angrenzenden Regallagerhalle II zu Kosten Firma [REDACTED] hin. Auch eine Bezogenheit für eventuelle künftige Schäden des Grundstücksnachbarn [REDACTED], Kempten bzw. Nachfolger aus unserem Objektbereich lehnen wir bereits hiermit wiederum ab.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht stattgegeben:</p> <p>Die in der Stellungnahme vom 25.11.2024 und in den genannten Stellungnahmen vom 9. Jan.2024 und 26. Jan.2024 vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden erneut geprüft. Die Stadt kommt zu der Erkenntnis, dass der Beschluss der Sitzung vom 24.10.2024 beibehalten werden soll: <i>Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke sind grundsätzlich zu untersuchen und zu vermeiden. Dies bezieht sich sowohl auf die Statik als auch auf Grundwasserströmung, Niederschlagswasser und den Brandschutz. Nach den bisherigen Erkenntnissen wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und liegen der Stadt vor. Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen muss die Stadt nicht davon ausgehen, dass die vorgebrachten Bedenken eintreten werden, sondern davon, dass diese durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden können.</i></p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.</p>

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten

		<p>Wir weisen Sie nochmals auf Ihre drittschützende Verbundhaftung, neben dem aktuellen bzw. künftigen Grundstückseigentümer des Fl. 792, bei allen eventuellen Objektfolgeschäden gemäß § 39 ff BauGB hin. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]</p>	
2.	<p>Bürger 2 vom 06.12.2024</p>	<p>Sehr geehrter Herr [REDACTED], sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich zeige Ihnen von neuem die anwaltliche Vertretung von Herrn [REDACTED], [REDACTED], 87437 Kempten, unter Vorlage einer anwaltlich beglaubigten Vollmachtenkopie an. Wir sind für beide Bauleitplanungsverfahren mandatiert und versichern dies an dieser Stelle auch anwaltlich.</p> <p>Namens und im Auftrag unseres Mandanten äußern wir uns zu beiden Bauleitplanverfahren mit Einwänden und Hinweisen:</p> <p>I. Sachverhalt</p> <p>1. Unser Mandant ist Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstelle Weidachsmühle auf den Fl.Nrn [REDACTED] und [REDACTED] Gem. St. Mang. Weiter stehen in seinem Eigentum die Waldflächen direkt nördlich des [REDACTED], auf Fl. Nr. [REDACTED]. Herr [REDACTED] bewirtschaftet diese Hofstelle im Nebenerwerb und beabsichtigt auch, die Landwirtschaft in der Zukunft zu erhalten. Er wohnt auf dem Hofstellenanwesen, er unterhält dort unverändert landwirtschaftlich genehmigte Gebäude und nutzt diese im Rahmen eigener Grünlandbewirtschaftung. Herr [REDACTED] ist Eigentümer ausgedehnter Waldflächen, die von ihm und für ihn bewirtschaftet werden.</p> <p>Zudem hat er zuletzt am 16.10.2024 eine Nutzungsänderungsgenehmigung, Az. [REDACTED], für die in seinem Eigentum stehende Bewegungshalle wie auch der Stallungen und eines Stadels für Zwecke der Vermietung für Fahrzeuge, Schiffe und Kleinflugzeuge, weiter für Kleingewerbe und Privat erhalten.</p> <p>2. Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 24.10.2024 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ im Bereich zwischen der Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger</p>	<p>Anmerkung: Außerhalb des Verfahrens wurde vom Einwender eine Stellungnahme/Anfrage am 24.07.2024 abgegeben. Da die Inhalte den dort vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Stellungnahme vom 06.12.2024 zur öffentlichen Auslegung entsprechen, ist eine gesonderte Abwägung nicht erforderlich.</p>

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten

		<p>Straße einschließlich einer Änderung des Geltungsbereiches beschlossen. Der gebilligte Bebauungsplanentwurf besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.10.2024.</p> <p>3. An der nördlichen Stadtgrenze soll neben dem bestehenden Gewerbegebiet an der Heisinger Straße eine gewerbliche Baufläche geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 19.400 m² und ist derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Der Bebauungsplan greift nach Beschreibung der Stadt den Gebietscharakter des südlich angrenzenden Gewerbegebiets „Heisinger Straße“ auf, sodass das städtebauliche Gesamtbild gewahrt werde und sich die geplante Nutzung in die Umgebung harmonisch einfüge. Die Fläche liegt dabei um ca. 10-15 m und damit deutlich tiefer als das bestehende Gewerbegebiet von diesem abgesetzt in der Tallage der Leubas. Nach derzeitigem Planungskonzept sind die Neuansiedelung von zwei Betriebsflächen und stellenweise der breitere Ausbau des Weidachsmühlweges als öffentliche Straße vorgesehen. Die im Plangebiet vorhandene Biotopfläche soll nach Angaben der Stadt von den Planungen unberührt bleiben und durch die Umsetzung einer Ausgleichsfläche dauerhaft geschützt und aufgewertet werden. Im Planbereich gilt derzeit noch der Bebauungsplan „Heisinger Straße 1. Änderung“ Nr. 709-1. Dieser setzt dort derzeit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) fest und muss deshalb geändert werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist das Gebiet als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) dargestellt.</p> <p>4. Das Bauleitplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie mit der Erstellung eines Umweltberichtes. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.</p>	
--	--	---	--

	<p>5. Wir haben uns für unseren Mandanten bereits zum Planungsvorgang geäußert, und zwar konkret mit Schreiben vom 30.04.2024 und 24.07.2024 (jeweils Az. 00176/24), sowie wasserfachlich mit Schreiben vom 31.07.2024 (Az. 308/24). Wir legen diese Schreiben an dieser Stelle nochmals vor, als Bestandteil des Vortrags im vorliegenden Schreiben.</p> <p>II. Rechtliche Ausführungen</p> <p>1. Unser Mandant möchte sichergestellt sehen, dass die auf seiner Hofstelle und auf seinen Eigentumsflächen bestandsgeschützt zulässigen und genehmigten Nutzungen durch die Bauleitplanung keine Einschränkungen und Erschwernisse erfahren.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht stattgegeben:</p> <p>Der Bestandsschutz der Hofstelle basiert auf den Regelungen des § 35 BauGB sowie auf den Eigentums Garantien des Art. 14 GG. Diese rechtlichen Grundlagen schützen bestehende landwirtschaftliche und sonstigen genehmigten Nutzungen und ermöglichen es den Eigentümern, ihre Betriebe ohne unzumutbare Einschränkungen fortzuführen. Auf der anderen Seite besteht an der Erweiterung des Gewerbegebietes ein hohes öffentliches Interesse. Dieses fördert die wirtschaftliche Entwicklung der Region, schafft Arbeitsplätze, verbessert die Infrastruktur und erhöht die kommunalen Steuereinnahmen, was insgesamt zur Lebensqualität der Stadt Kempten beiträgt.</p> <p>Signifikante Beeinträchtigungen der Hofstelle mit seinen Nutzungen und der umgebenden Flurstücke durch z.B. Lärm, Verkehr oder Gerüche sind unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets, des großen Pufferraumes zwischen dem Gewerbegebiet und der Hofstelle und aufgrund der trennenden Wirkung durch die Bundesautobahn A7 nicht zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Gutachten, Stellungnahmen und Planungen kann die Stadt nach derzeitigen Kenntnissen annehmen, dass unzumutbare Beeinträchtigungen für die bestehende landwirtschaftliche Nutzung und die sonstigen genehmigten Nutzungen nach § 35 Abs 4 BauGB vollständig ausgeschlossen werden können. Das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) bleibt durch die Planungen und die Beachtung nachbarlicher Belange unverletzt.</p> <p>Weiter ist anzumerken, dass der Antragsteller, dessen Grundstück nicht im Plangebiet liegt, keinen grundsätzlichen Anspruch auf Schutz vor gebietsfremden Nutzungen im angrenzenden Plangebiet hat (vgl. BVerwG 18.12.2007 – 4 B 55/07).</p>
--	--	---

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten

	<p>a. So macht er sich sowohl wegen des Heranrückens der gewerblichen Nutzungen an seine Wohnflächen auf der Hofstelle Sorge, da nicht ansatzweise ersichtlich ist, welches Gewerbe im Rahmen einer Angebotsplanung für zwei konkret bekannte Investoren ermöglicht werden soll. Hier muss er Immissionen sowohl schalltechnischer als auch geruchlicher Art befürchten, die seine aktuellen Nutzungen, aber auch deren Entwicklung etwa durch eine Umnutzung einzelner Gebäudeteile gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB für weiteren Wohnraum und für Beherbergungseinheiten erheblich beeinträchtigen. Die enge Tallage bedingt, dass sich sowohl Geruch als auch Schall dort anders bzw. begünstigt ausbreiten können.</p> <p>Der Umstand, dass sich die Stadt mit der Thematik dem Grunde nach – wenn auch nur im Sinne etwaiger Bewohner des Gewerbegebiets – befasst hat, ergibt sich aus der Begründung, S. 13, zu Betriebswohnungen. Eine Befassung mit Betroffenheiten der Hofstelle ist hingegen nicht erkennbar. Dies wird in der Stellungnahme des Technischen Immissionsschutzes der Stadt vom 06.02.2024 ersichtlich.</p> <p>b. Zudem sieht er auf Grund der gewerblichen Nutzungen im Nahbereich seiner Eigentumsflächen die Gefahr von Nutzungskonflikten, etwa im Straßenraum, durch dort – erstmals</p>	<p>Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Stadt möchte hier nicht konkret die Nutzung des Gebietes vorgeben, um eine bedarfsorientierte gewerbliche Bebauung zu ermöglichen, da innerhalb des Gemeindegebietes allgemein Bedarf nach gewerblichen Bauflächen besteht.</p> <p>Es sind nur solche Betriebe zulässig, die an den zu berücksichtigenden Immissionsorten die dort zulässigen Werte nicht überschreiten. Nach Einschätzung der Fachbehörden ist durch die Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen nach Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht mit Lärmkonflikten zu rechnen. Eine gewerbliche Nutzung ist also grundsätzlich möglich, der Nachweis ist vom jeweiligen Vorhabenträger zu erbringen.</p> <p>Bei (geruchsintensiven) Gewerbebetrieben ist eine Unterscheidung zwischen nicht störenden, nicht wesentlich störenden und erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, wie sie in den Baugebietsvorschriften der BauNVO niedergelegt ist, vorzunehmen. Zulässig sind im GE nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.</p> <p>In Bezug auf die Stellungnahme des Technischen Immissionsschutzes der Stadt vom 06.02.2024 lässt sich nicht nachvollziehen, dass die Stadt Kempten sich mit den Betroffenheiten der Hofstelle nicht auseinandergesetzt hat. Im Gegensatz zur Auffassung des Einwenders, wird vom technischen Immissionsschutz darauf hingewiesen, dass durch die Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen nicht mit Lärmkonflikten zu rechnen sei.</p> <p>Auf die weitergehende Abwägung zur Immissionssituation in Punkt 2.8 dieser Anlage wird verwiesen.</p> <p>Der technische und finanzielle Aufwand für Errichtung und Unterbringung von Stellplätzen der Gewerbebetriebe ist für das Bauleitplanverfahren nicht relevant. Es ist in jedem Fall vom Vorhabenträger nachzuweisen, dass der Bedarf an Stellplätzen auf</p>
--	--	--

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
 Stadtplanungsamt Kempten

	<p>— parkierende oder auch nur haltende Lastkraftwagen oder Fahrzeuge von Mitarbeitern der Gewerbebetriebe. Die Optik von Gewerbegebieten ist allseitig bekannt. Dort parken ganzjährig Wohnwagen der Wohnbevölkerung, da es dort ja nicht störe. Weiter werden Gewerbeunternehmen faktisch in den öffentlichen Straßenraum erweitert, indem Transportmittel dort abgestellt werden, um auf dem Betriebsgelände mehr Rangierfläche freizuhalten. Dies wird gerade vorliegend relevant werden, weil die Flächen des Gewerbegebiets für eine Gewerbeansiedlung auf Grund der Hängigkeit der Talflanke denkbar ungeeignet sind. Der Aufwand für Abgrabungen, Abstütungen und damit die Schaffung von ausreichend planer Fläche ist dort besonders teuer, was den öffentlichen Straßenraum als für zugelassene Fahrzeuge mögliche Abstellfläche besonders attraktiv machen wird. Allerdings ist unser Mandant selbst darauf angewiesen, wie seit Jahrzehnten geübt, über die Erschließungsstraße zur Heisinger Straße schwere Lasten ab- und anzutransportieren, und zwar sowohl aus / in Richtung der Hofstelle also auch aus der Fl. Nr. 856. Holz aus seinen Waldflächen, Strohballen für Pferdehaltung wie bis vor kurzem, Heu als Produkt seiner Grünlandwirtschaft. Diese Bedürfnisse sind seit der ihm im Oktober 2024 erteilten Baugenehmigung noch verstärkt, als künftig auch kleinere Schiffe und Flugzeuge über die Straße bewegt werden müssen. Insoweit stellt die Bauleitplanung in Gestalt insbesondere der engen und stärker drittgenutzten Zufahrtsstraße für die betriebliche Betätigung unsere Mandanten eine Nachbarschaft dar, die existenzbedrohende Auswirkungen zeitigen kann. Die Straßenfläche muss noch breiter festgesetzt werden oder — alternativ — muss mit straßenverkehrsrechtlichen Mitteln jegliches Parken in dem Straßenteilstück ab der Heisinger Straße unterbunden werden. Letzteres kann nun aber ein Bebauungsplan nicht vorgeben, zugleich ist er der Anlass für den Bedarf. Daher wären auf der Bauleitplanungsebene eine verbindliche dies betreffende Zusage der Stadt im Rahmen einer Befassung in der Abwägung sowie eine Aufnahme einer entsprechenden gewerbeflächenbezogenen Unterlassungsverpflichtung in den öffentlich zugänglich gemachten städtebaulichen Vertragsentwurf mit den Vorhabenträgern und Planungsbegünstigten eine leicht erfüllbare Minimalanforderung.</p>	<p>dem Grundstück gedeckt werden kann. Für das aktuelle Vorhaben wurden die Planungskonzepte bereits im Vorfeld geprüft. Dabei wurden besonders die Erschließung, die Abwicklung des ruhenden Verkehrs und die Topographie berücksichtigt.</p> <p>Wie der Einwender bereits bemerkt, regelt der Bebauungsplan nicht das Verkehrsverhalten der Lenker von Kraftfahrzeugen. Sollten sich aus der gewerblichen Nutzung der zukünftigen Bauflächen wider Erwarten Konflikte ergeben, sind diese über verkehrsrechtliche Regelungen zu ordnen. Mögliche Nutzungskonflikte durch den ruhenden Verkehr sowie Fragen der Sicherheit und Ordnung im Straßenverkehr sind nach dem Bauleitplanverfahren durch die Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) zu regeln.</p> <p>Die Stadt muss aufgrund der vorliegenden Erschließungsplanung nicht von vorneherein damit rechnen, dass die vom Einwender vorgebrachten Bedenken eintreffen. Betriebsarten mit besonders hohem Ziel- und Quellverkehr wie Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe wurden durch den Bebauungsplan gezielt von der zulässigen Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Eine weitergehende Beschränkung von zulässigen Betriebsarten ist städtebaulich aufgrund des gegebenen Gewerbeflächenmangels nicht gewünscht und vorliegend auch nicht erforderlich. Diese würde auch dem Nutzungscharakter eines Gewerbegebietes zuwiderlaufen.</p>
--	---	--

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
 Stadtplanungsamt Kempten

	<p>Es ist — dies nicht zuletzt — nicht ersichtlich, dass die Stadt das Ziel verfolgen würde, im Gewerbegebiet nur Betriebe mit wenig Quellverkehr anzusiedeln; genau dies wäre aber in der besonderen, schlecht, da eng und sackgassenartig erschlossenen Tallage ein Lösungsansatz.</p> <p>2. Es bestehen Bedenken hinsichtlich der straßentechnischen Erschließungskonzeption der Bauleitplanung.</p> <p>a. Das seit Jahrhunderten bestehende, bis zuletzt aktiv bewirtschaftete und auch unverändert bewohnte und in Entwicklung begriffene, landwirtschaftliche Hofstellenanwesen unseres Mandanten in der [REDACTED] wird über die im Planungsverfahren gegenständliche öffentliche Straße auf Fl. Nr. 856/1 erschlossen.</p> <p>Diese Straßenführung soll, so die uns vorliegende Planzeichnung, nunmehr im Bereich der Nordwestgrenze des Planungsumgriffs verändert werden. Aus nicht ohne Weiteres nachvollziehbaren Gründen sind dort unverändert eine Verschmälerung der Straßenführung und eine schwierige Einmündungssituation vorgesehen. Gegenüber dem bisherigen Planungsentwurf wurden zwar an der Straßenfestsetzung Änderungen vorgenommen, noch immer weist die Straße zur Hofstelle unseres Mandanten aber einen Knick auf, bedingt durch eine Grünflächenfestsetzung, der ein Einfahren z.B. mit Zugfahrzeugen für den Holztransport unnötig erschwert.</p>	<p>Zu 2a und 2b</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Es handelt sich nach dem Bebauungsplan bei der Grünfläche im Straßenraum nicht um eine Festsetzung, sondern um den Hinweis auf „Verkehrsbegleitgrün“. Die technische Straßenführung zur genannten Hofstelle bleibt unverändert bestehen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die innere und äußere Erschließung des Plangebietes fachlich, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Belange des Einwenders, untersucht. Die Linienführung des Weidachsmühlweges wurde im Rahmen der Straßenplanungen zum Entwurfsstand des Bebauungsplans nochmals überarbeitet und anhand einer Schleppkurvensimulation geprüft. Im Ergebnis erfolgt keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen und gewerblichen Verkehre. Eine Verbreiterung der Erschließungsstraße ist aus fachlicher Sicht nicht erforderlich. Mit einem Straßenquerschnitt von 5,50 m zzgl. Bankette ist der Straßenraum für die zu erwartenden geringen Begegnungshäufigkeiten der LKW- und sonstigen - auch landwirtschaftlichen - Verkehre ausreichend dimensioniert. Bei der Festlegung der Straßenbreite und -Trasse wurde insbesondere auch das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme (§ 123 Abs. 2 BauGB) berücksichtigt. Auf die bereits erfolgte Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verwiesen.</p> <p>Die abschließende Gestaltung des Straßenraumes wird bei der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung aller verkehrlichen Bedürfnissen zu entwickeln sein. Die fachlichen Empfehlungen des Einwenders zur Gestaltung der Verkehrsführung können dabei berücksichtigt werden.</p>
--	---	---

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung
zur Fassung vom 23.10.2024

	<p>b. Eine derartige Verschlechterung der Straßenanbindung ist nun aber freilich durch die Inhalte der Bauleitplanung nicht veranlasst und beeinträchtigt die Belange unseres Mandanten. Die nördlich der im Plan vorgesehenen öffentlichen Wendebereiche angedachte „Begleitgrünzunge“ kann unschwer kürzer geplant werden, sodass diese nicht in den bisherigen Straßenverlauf hineinragt. Auch die Straßenlinienführung nordseitig, zum Weichdachsmühlbach hin, kann verlaufend und ohne Abknickung gestaltet werden. Eine derart modifizierte Anschlusssituation entspräche dabei nicht nur der althergebrachten straßenbaulichen Bestandssituation, sondern auch den schon voranstehend erwähnten, verkehrlichen Bedürfnissen der bestandsgeschützten landwirtschaftlichen und anderweitigen Nutzungen auf der Hofstelle unseres Mandanten und den dort üblicherweise in Gebrauch befindlichen auch betrieblichen Fahrzeuge aller Art.</p> <p>c. Die geplante neue / erneuerte Erschließungsstraße grenzt zudem im Norden unmittelbar an die Grenze des Planungsumgriffs. Jede Erweiterung / Verbreiterung der Straße gegenüber dem Status quo, und sei es nur eine Änderung des Aufbaus zur Ermöglichung anderer Traglasten, bedingt hier wohl einen Eingriff in angrenzende, außerhalb des Planungsumgriffs befindliche und im Privateigentum unseres Mandanten stehende Privatflächen in Gestalt der Fl. Nr. 856, mit welchen dieser nicht einverstanden ist. Zu der Straßenbaumaßnahme wurde unser Mandant durch die Erschließungspflichtigen bislang nicht kontaktiert. Es ist völlig offen, wie diese Maßnahme ohne seine Mitwirkung umgesetzt werden können sollte.</p> <p>d. Die Grenzsituation stellt sich auf diesen überdies als überwiegend bestockte, starke Böschung dar. Es ist uns nicht ersichtlich, wie diese Situation ohne Inanspruchnahme der Fl. Nr. 856 gelöst werden soll.</p> <p>e. Hinzu tritt, dass die — einzige und auch auf Grund der Höhenlagen technisch einzig realisierbare — Grundstückszufahrt auf die Fl. Nr. 856 im Bereich der Ausweichbucht der Planung beginnt. Insoweit muss die Erreichbarkeit des Waldgrundstücks</p>	<p>Zu 2c, 2d und 2e Die Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche sind auf Grundlage einer detaillierten Straßenplanung erfolgt. Der geringste Abstand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Flurstücksgrenze Fl. Nr. 856 beträgt 45 cm (ohne Bankette). Zur Fahrbahnkante der bestehenden und geplanten Erschließungsstraße (mit Bankette) beträgt der Mindestabstand 95 cm. Ein Eingriff in das angrenzende Privateigentum (Fl. Nr. 856) ist nach derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich. Wie bei allen Erschließungsmaßnahmen werden selbstverständlich vorhandene Grundstücksanschlüsse bei der Planung berücksichtigt und gesichert. Zudem wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor umfangreiche Maßnahmen insbesondere zur Sicherung des (angrenzenden) Baumbestandes sowie zur Haftung und Verkehrssicherung im Rahmen der Erschließungsarbeiten unter Berücksichtigung von Sicherheitsleistungen und Vertragsstrafen getroffen.</p> <p>Auf die bereits erfolgte Abwägung des Themenbereiches im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verwiesen.</p>
--	--	--

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
 Stadtplanungsamt Kempten

	<p>unseres Mandanten sichergestellt sein und bleiben, derzeit ist dergleichen aber nicht ersichtlich.</p> <p>f. Das westliche Gebäude bzw. der für dieses angedachte Bauraum rücken — insbesondere eingedenk der vorgesehenen Gebäudehöhen — zu nahe an die jenseits der Erschließungsstraße befindlichen Waldflächen unseres Mandanten heran. Dies nicht nur wegen der immanenten Baumwurfgefahr, sondern auch wegen der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit der Flächen, die der aktuell in Novellierung befindliche Flächennutzungsplan aufzeigt. Es hat den Anschein, dass in der Planung dem Planungsbegünstigten Kosten erspart werden sollen, weil sein Bauraum nicht weiter in die Hangsituation nach Süden gerückt wird. Dies ist jedoch weder im Hinblick auf die vorbeschriebene Umgebung auf den Nachbarflächen unseres Mandanten noch im Hinblick auf das Landschaftsbild im Weidachtalraum veranlasst.</p> <p>3. Zudem bestehen Bedenken hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließungskonzeption der Bauleitplanung.</p> <p>a. Im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung sollen in dem engen, landschaftlich im Talraum weitgehend unberührten und steilen Leubastal erstmals an der Heisinger Straße südlich der Leubas gewerbliche Flächen, Gebäude und Nutzungen in erheblichem Umfang in die enge Talstruktur eingebracht werden.</p> <p>Diese Planung führt zu einer erstmaligen und massiven Veränderung des Taleinschnitts durch Abgrabungen, Auffüllungen und Hangeinschnitten, sowie vor allem auch zu einer ganz beträchtlichen Geländeversiegelung. Oberflächenwasser, das zuvor auf den derzeit als Grünland genutzten Flächen auch versickern konnte, muss nun abgeleitet werden.</p> <p>Ob und wie Hang- und Schichtwasser aufgefangen werden muss ist u. E. auch ausweislich der Ausführungen in der Begründung des</p>	<p>Die vorhandenen Gehölzstrukturen wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Baufenster im Plangebiet beginnen in einem Abstand von mindestens 10 m zu bestehenden Bäumen auf der Flst. Nr. 856. Noch dazu befinden sich die Bauflächen über 3 m höher als der angrenzende Gehölzbestand. Eine Schädigung der Gebäude durch umstürzende Bäume von dem Grundstück des Eigentümers ist nicht zu erwarten.</p> <p>Da sich das Gebiet an ein bestehendes großflächiges Gewerbegebiet anschließt und an der Bundesautobahn befindet, ist die Beeinträchtigung des anthropogen geprägten Landschaftsbildes als gering zu bewerten. Die Entwicklung und dauerhafte Erhaltung der Grünfläche als artenreiches extensives Grünland im Süden des Plangebiets sowie die festgesetzte Randeingrünung kann die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren. Zudem erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes auf einer externen Ausgleichsfläche. Von den Fachbehörden wurden keine Bedenken hinsichtlich der Auswirkung auf das Landschaftsbild vorgetragen.</p> <p>Die Hinweise zu den Grundwasser-, Schichtwasser- und Niederschlagswasserverhältnissen innerhalb des Baugebietes werden zur Kenntnis genommen. Inwieweit der Mandant des Einwenders davon betroffen ist, lässt sich der Stellungnahme nicht entnehmen.</p> <p>Die Planungen haben die Topographie des Grundstücksbereiches, seine Gebäudesituierung, die Erschließungsflächen und den ruhenden Verkehr im Detail berücksichtigt. Durch diese Detailplanungen ist in Verbindung mit den festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen der beiden Gebäudekörper und die damit einhergehenden Nebenflächen der Grundstücke eine wesentliche Eingriffsminimierung im Rahmen der Planungen erfolgt. Das natürliche Gelände wird dementsprechend nur im dafür städtebaulich notwendigen Rahmen verändert. Notwendige Stützwandbereiche konnten entsprechend minimiert bzw. reduziert</p>
--	---	---

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten

	<p>Planungsentwurfs auf S. 16 1 S. 35 f. weiterhin nicht abschließend ausermittelt, ebenso wenig die Auswirkungen auf Versickerungen für Oberflächenwasser auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden, ca. 20 – 30 m höher liegenden Bestandsgewerbegebiet.</p> <p>Bei Starkregen tritt nach Beobachtung unseres Mandanten offenbar nicht unwesentlich Hang-/ Schichtwasser aus dem südlich angrenzenden Hangbereich in das Plangebiet ein, das ergänzend abzuleiten wäre. Ausführungen – und damit Untersuchungen – zur Starkregenbewältigung finden sich im Bebauungsplan nicht. Dies, obgleich die einzige Ableitungsmöglichkeit für unverschmutztes Wasser, ganz gleich ob „normales“ Niederschlags- und Schichtwasser oder Starkregen, die Leubas, in der Stellungnahme des Umweltamts vom 18.01.2024 als „Wildbach“ qualifiziert wird. Und dies trotz der deutlichen Empfehlungen des WWA vom 05.02.2024, S. 3.</p> <p>b. Bislang war geplant, das Oberflächenwasser in den Weidachsmühlbach einzuleiten, der streckenweise im Eigentum unseres Mandanten steht, die Mühle der Weidachsmühle speist, dort die Hofstellenflächen quert und für die Aufnahme des zusätzlich gesammelt abgeführten Oberflächenwassers nicht dimensioniert und geeignet ist.</p> <p>Die Stadt Kempten, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Wasserrecht, hat dem Bebauungsplan Stand 23.10.2024 zwar ausweislich der Hinweise zum Bebauungsplan Ziffer 4.4 bezogen auf Niederschlagswasser nun die durch unseren Mandanten vorgeschlagene Ableitung in die Leubas aufgegriffen und im November mitgeteilt, eine insoweit bereit erteilte wasserrechtliche Erlaubnis vom 05.12.2023 zeitnah aufzuheben.</p> <p>Noch ist dies aber nicht geschehen und die Besorgnis unseres Mandanten wegen der Oberflächenwasserentsorgung aus dem Gewerbegebiet nicht erledigt.</p> <p>Denn dem Bebauungsplan sind weiterhin die Stellungnahme des Umweltamts vom 18.01.2024 und die des WWA vom 05.02.2024 beigelegt, die von der Nutzung eben dieser wasserrechtlichen Erlaubnis vom 05.12.2023 auszugehen scheinen.</p>	<p>werden. Zudem sehen die Planungen besonders umfangreiche private Grün- und Ausgleichsflächen sowie den Biotoperhalt im Hangbereich vor.</p> <p>Die Stadt stellt fest, dass die Hinweise zur Entwässerung und zur Starkregensituation bekannt sind und bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt wurden. Die möglichen Konflikte können nach derzeitigen Erkenntnissen bewältigt werden. Auf das vorliegende Bodengutachten und die Entwässerungskonzeption zum Plangebiet wird verwiesen.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken können ausgeräumt werden. Der Bescheid wird aufgehoben. Das Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Wasserrechtsbehörde so geändert, dass der Mandant des Einwenders nicht betroffen ist.</p> <p>Damit sind auch die Inhalte der Stellungnahme des Einwenders vom 31.07.2024 in Bezug auf die wasserrechtliche Erlaubnis vom 05.12.2023 berücksichtigt.</p>
--	---	--

	<p>c. Unser Mandant befürchtet aber unvermindert, dass infolge der Planung das Risiko der Überschwemmung seiner Hoffläche, Fl. Nr. ■■■■■, samt Wohn- und Wirtschaftsgebäude, erheblich steigt und daher eine Gefährdung für Leib, Leben und Vermögenswerte auf seinen Eigentumsflächen erstmals begründet bzw. jedenfalls verstärkt wird.</p> <p>d. Weiters, dass in die Unterhaltungslage am Gewässer Weidachsmühlbach faktisch wie auch rechtlich zu seinen Lasten eingegriffen würde, wenn Überwasser z.B. in Starkregenfällen nicht ausreichend zurückgehalten und ordnungsgemäß abgeleitet werden könnte und wild oberflächlich austreten, über die Erschließungsstraße fließen und in den Bach geraten würde.</p> <p>Überdies, dass gerade in Starkregenfällen durch das Mehrwasser aus dem Gewerbegebiet die Ufersituation und dort im Nahbereich aufstockender Baumbestand geschwächt und ggf. geschädigt werden könnten, dieses aber auch offen über die Straßenflächen auf seine und in seine Hofstelle fließen wird.</p> <p>e. Ebenso, dass dann der durch unseren Mandanten und dessen Rechtsvorgänger verantwortete Fischteich mit Zuchtfischbesatz westlich seiner Hofstelle — derzeit seit 2006 zur Fischnutzung an Herrn ■■■■■ verpachtet — sowohl durch Überwasser (Wegschwimmen und -schwemmen der Fische) als auch durch Fremdstoff- und -körpereintrag, sowohl aus dem Gewerbegebiet als auch aus den zwischen diesem und dem Fischteich befindlichen Uferbereichen, geschädigt wird.</p> <p>f. Und nicht zuletzt, dass Mehrwasser aus dem Gewerbegebiet, das von der angedachten direkten Zuleitung in die Leubas nicht erfasst wird, an der schon gegenwärtig im Hochwasserfall stark belasteten Unterrohung der BAB-Überführung zu einer Überlastung und einem Austreten des Wassers auf die Erschließungsstraße zur Weidachsmühle führt.</p> <p>Bei dem Mühlbach handelt es sich um ein künstlich hergestelltes, nahe der Fl. Nr. ■■■■■ über ein Wehr von der Leubas abgetrenntes</p>	<p>Zu 3c, 3d, 3e Es wird auf § 37 WHG verwiesen, wonach bei der Gebäude- und Freiflächenplanung Risiken durch wildabfließendes Wasser durch Starkregen berücksichtigt werden sollen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen. Die möglichen Konflikte können nach derzeitigen Erkenntnissen bewältigt werden.</p> <p>Das allgemeine Risiko eines Starkregenereignisses ist bekannt. Die Stadt Kempten orientiert sich an der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“, in der vermerkt ist, dass die gesetzlichen Verpflichtungen für den Staat sowie die Kommunen nicht bedeuten, dass alle Risiken von den Betroffenen ferngehalten werden müssen. Dies wäre auch technisch nicht möglich. Allerdings müssen die Risiken soweit reduziert sein, dass die verbleibenden Hochwasserrisiken vom Einzelnen und der Gesellschaft getragen werden können. Die Städte und Gemeinden</p>
--	---	--

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
 Stadtplanungsamt Kempten


		<p>Gewässer, wobei das Wehr es ermöglicht, den Wasserzufluss zu dem Kraftwerk von Herrn [REDACTED], [REDACTED] unseres Mandanten, völlig abzustellen. Dies ist erforderlich, um regelmäßig Wartungsarbeiten oder Instandhaltungsmaßnahmen durchführen zu können. Durch die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Rückhaltebecken des Gewerbegebiets würde das Gewässer Weidachsmühlbach und würden die Gewässerverantwortlichen bachabwärts dieses Wehrs die Möglichkeit verlieren, dieses zusätzliche Wasser im Bedarfsfall um- oder abzuleiten. Es könnten bei Regen keine Wartungs- oder Instandhaltungsarbeiten mehr durchgeführt werden.</p>	<p>müssen diese Risiken bei der Erarbeitung von Bauleitplänen und im Rahmen der Abwägung berücksichtigen. Von einer nachhaltigen Bauleitplanung kann gesprochen werden, wenn insbesondere Leib und Leben nicht gefährdet sind, Sachschäden mit angemessenem Aufwand verringert werden, die Hochwassersituation nicht verschärft wird, zukünftige Hochwasserschutzmaßnahmen nicht erschwert werden und wenn die darüber hinaus verbleibenden Risiken von den Bauherren (oder zukünftigen Nutzern) „alleine“ getragen werden können. Die Planung erfolgt im Sinne einer nachhaltigen Bauleitplanung, wie in der Arbeitshilfe empfohlen.</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, werden in der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 und Abs. 7 BauGB umfassend berücksichtigt. Die Stadt setzt hierfür ein breites Spektrum an Maßnahmen um:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reduzierung der Flächenversiegelung durch: <ul style="list-style-type: none"> • Extensive Dachbegrünung • Ausweisung umfangreicher privater Grünflächen • Schaffung von Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes • Erhalt der Biotopfläche im Plangebiet 2. Förderung des Regenrückhalts durch: <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zum Rückhalt und zur Drosselung des anfallenden Regenwassers 3. Aktive Entsiegelung durch: <ul style="list-style-type: none"> • Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien für private Verkehrsflächen und Stellplatzbereiche <p>Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung der Versickerung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Entlastung der Kanalisation bei, wodurch das Hochwasserrisiko effektiv gemindert wird.</p>
--	--	---	---

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
 Stadtplanungsamt Kempten

	<p>4. Die Inhalte der Stellungnahme des AELF Kempten sind unseres Erachtens unzutreffend. Der Abstand des Plangebiets zur nicht nur nordöstlich, sondern auch nördlich und nordwestlich nördlich angrenzenden Waldfläche beträgt unter 10 m. Es bei der Distanz auf die Grenze des waldrechtlich als Wald zu betrachtenden Fläche abzustellen, nicht auf Grundstücksgrenzen. Die Baumwurfgefahr, die nicht nur für Gebäude, sondern auch für Außenflächen gewerblicher Grundstücke beachtlich ist, wird hier verkannt. Es zudem zu ergänzen, dass sich in der Talsituation die Hauptwindrichtung auf Grund der besonderen topographischen Begebenheiten nicht klassisch von West nach Ost darstellt.</p> <p>5. Wir beziehen nicht zuletzt die Inhalte unserer Schreiben vom 30.04.2024 und 24.07.2024 (jeweils Az. 00176/24) sowie vom 31.07.2024 (Az. 308/24) (siehe auch voranstehend Ziff. I 5) förmlich in die Einwendungen ein. Wir bitten die Stadt, uns zeitnahe über die weitere Behandlung zu informieren. Gerne stehen wir auch für eine Abstimmung mit den Planungsbegünstigten und der Stadt zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Fachanwalt für Verwaltungsrecht Fachanwalt für Agrarrecht [Redacted]</p>	<p>Der Auffassung wird nicht gefolgt. Der tatsächliche Bestand der Gehölze entspricht nicht der beigefügten und aus Datenschutzgründen nicht veröffentlichten Karte des Einwenders. Diese hat keinen für die Beurteilung von Betroffenheiten ausreichenden Detaillierungsgrad. Die Betroffenheit des Mandanten des Einwenders beginnt, entgegen der Annahme des Einwenders an der Grundstücksgrenze. Insofern treffen die Inhalte der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (AELF) nach Auffassung der Stadt Kempten zu. Die vorhandenen Gehölzstrukturen wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Bauflächen befinden sich über 3 m höher als der angrenzende Gehölzbestand. Unabhängig von der Hauptwindrichtung ist eine Schädigung im Bereich des Plangebietes durch umstürzende Bäume von dem Grundstück des Eigentümers nicht zu erwarten.</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.</p>
--	--	---

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Es wurden 12 Stellungnahmen abgegeben. Diese werden wie folgt behandelt:

Nr.	Stellungnahmegeber, Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Beschlussvorschlag
1.	Wasserwirtschaftsamt vom 06.12.2024	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu oben genannter Planung (Fassung vom 23.10.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Die Belange unserer Stellungnahme vom 05.02.2024 für diesen Planungsbereich werden in den vorliegenden Unterlagen ausreichend dargestellt. Folgende fachliche Empfehlung bzw. Hinweis möchten wir wiederholen. Wir bitten um Beachtung.</p> <p>Wasserversorgung Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebietsentwurf von 1996 zum Brunnen II Weidachsmühle jedoch außerhalb des damals ermittelten Einzugsgebiets der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Lauben. Das Wasserschutzgebiet wurde auf Grund der mangelnden Schützbarkeit nicht festgesetzt, obwohl der Brunnen bis heute für Trink- und Brauchwasserzwecke genutzt wird.</p> <p>Das Amt für Umwelt- und Naturschutz (Wasserrecht) der Stadt Kempten erhält Abdruck dieses Schreibens per Email.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen gez. </p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:</p> <p>Der Hinweis auf das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Lauben wird beachtet.</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.</p>

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung
zur Fassung vom 23.10.2024

2.	Gemeinde Lauben vom 29.11.2024	<p>Sehr geehrte Frau [REDACTED], der Gemeinderat Lauben erhebt gegen die vorliegende Planung, wie bereits bei der frühzeitigen Beteiligung, folgenden Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Die Belange des Trinkwasserschutzes (Brunnen Leubas I und II der Gemeinde Lauben) sind zu berücksichtigen. 2.) Die Durchfahrt durch die Heisinger Straße ist während der ganzen Dauer der Baumaßnahme sicherzustellen. 3.) Die Radwegverbindung Heising - Leubas ist aufrecht zu erhalten. 4.) Innerhalb des Planungsgebietes ist ein Fuß- und Radweg, ausgewiesener Wanderweg einzurichten. <p>Da Sie bisher leider jede unserer Anfragen unbeantwortet ließen, bitten wir Sie nochmals eindringlich uns mitzuteilen inwiefern die Punkte mit in die Abwägung einbezogen werden. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]</p>	<p>Den Anregungen wird nicht stattgegeben:</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden erneut geprüft. Die Stadt kommt zu der Erkenntnis, dass der Beschluss der Sitzung vom 24.10.2024 beibehalten werden soll: <i>Die Belange der Trinkwasserversorgung sowie des Wasserschutzes sind bereits berücksichtigt (S. 17 Begründung zum Bebauungsplan, Umweltbericht S. 37-38).</i> <i>Entlang der Heisinger Straße ist ein Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Ausweisung eines Wanderweges betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Aufrechterhaltung der Durchfahrt Heisinger Straße während der Baumaßnahme betrifft die Ebene der Ausführungsplanung.</i></p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.</p>
3.	Fernstraßen-bundesamt vom 05.11.2024	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren.</p> <p>Das Fernstraßen-Bundesamt ist die zuständige Genehmigungs- und Zustimmungsbehörde (Zustimmung im Rahmen von Bau- und Genehmigungsverfahren) für anbaurechtlich relevante Nutzungen, in einem Abstand von 100 m entlang der Bundesautobahnen und in einem Abstand von 40 m entlang der Bundesstraßen, außerhalb der Ortsdurchfahrten der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen i. S. d. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Für die vorbezeichneten Straßen nimmt die Autobahn GmbH des Bundes die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast wahr und ist in Bau- und Genehmigungsverfahren neben dem Fernstraßen-Bundesamt unabhängig von der Entfernung zum Straßenrand, bei einer möglichen Betroffenheit als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Bebauungsplanverfahren ausschließlich die Autobahn GmbH des Bundes zuständig ist.</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.</p>

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung
zur Fassung vom 23.10.2024

		<p>Bei der Durchführung von Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahrens, wie vorliegend bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 709-2 "Heisinger Straße", entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes. Gemäß § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV erfolgt die Abgabe von Stellungnahmen zu Bebauungsplänen (§ 9 Absatz 7 des Bundesfernstraßengesetzes) durch die Autobahn GmbH des Bundes. In diesen Verfahren ist daher zwingend die Autobahn GmbH des Bundes zu beteiligen. Diese nimmt die Belange des Trägers der Straßenbaulast als Träger öffentlicher Belange wahr. Die Autobahn GmbH des Bundes gibt eine Gesamtstellungnahme mit interner Beteiligung des Fernstraßen- Bundesamtes unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab.</p> <p>Entsprechend verweisen wir Sie hiermit ausdrücklich zuständigkeitshalber an die Autobahn GmbH des Bundes.</p> <p>Bitte richten Sie Ihren Antrag mit den erforderlichen Dokumenten zwingend an die Autobahn GmbH des Bundes.</p> <p>Ihre E-Mail wird nicht weitergeleitet. Vielen Dank für Ihr Entgegenkommen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag [REDACTED] Bürosachbearbeiterin Fernstraßen-Bundesamt</p>	
--	--	---	--

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
 Stadtplanungsamt Kempten

<p>4.</p>	<p>Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Außenstelle Kempten vom 18.11.2024</p>	<p>Sehr geehrte Frau [REDACTED],</p> <p>anbei die Stellungnahme des Fernstraßenbundesamtes, der wir uns vollumfänglich anschließen.</p> <p>Folgende Anmerkungen werden zu o. g. 2. Änderung B-Plan "Heisinger Straße" der Stadt Kempten gegeben:</p> <p>In die Planzeichnung sind sowohl die 40 m - Anbauverbotszone an der BAB 7 als auch die 100 m - Anbaubeschränkungszone an der BAB 7 eingezeichnet. In die Legende sind diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn ergänzt.</p> <p>Allgemeine Hinweise: Längs der Bundesautobahnen dürfen jegliche Hochbauten, einschließlich Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.</p> <p>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> <p>Die Errichtung der Parkplätze innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone gemäß §9 Abs. 1 FStrG hat prinzipiell in Erdgleiche zu erfolgen. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit den Parkplätzen, die über die Erdgleiche hinaus gehen - z. B. Ladesäulen, Beleuchtungsanlagen, Überdachungen -, sind innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone nicht zulässig.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in</p>	<p>Den Anregungen wird nicht nachgekommen:</p> <p>Die allgemeinen Hinweise in Bezug auf die geltenden Vorschriften gemäß § 9 Abs. 1 FStrG zu den Zonen sollen nicht mit aufgenommen werden, da diese nicht nur Bereiche innerhalb des Bebauungsplans, sondern alle Bereiche entlang der Fernstraßen betreffen und entsprechend bei Bauanträgen zu beachten sind.</p> <p>In den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan wurden die Anbauverbotszonen, Werbeanlagen, Photovoltaikanlagen und Zäune berücksichtigt.</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.</p>
-----------	--	--	--

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten

		<p>einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 96 nicht geblendet werden. Eine Blendung darf zu keiner Zeit gegeben sein, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 96 zu gewährleisten. Dies bezieht sich auch auf die Bauphase und die dabei eingesetzten Geräte und Maschinen.</p> <p>Geplante Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.</p> <p>Bezüglich der möglichen Errichtung von Zäunen - insbesondere zur Einfriedung - wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Danach dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret)</p>	
--	--	--	--

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten

		beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren. Mit freundlichen Grüßen, [REDACTED]	
5.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) vom 04.12.2024	Das AELF Kempten – Bereich Landwirtschaft nimmt zu dem uns vorgelegten Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans (BP) für die Stadt Kempten, wie folgt Stellung: Wir verweisen auch auf unsere Stellungnahme Az. 4611-20-10 zur 16. Änderung des FNP vom 02.12.2024. In Ihren Planungen soll der Weg nördlich des Planungsgebietes ausgebaut und am Ende mit einem Wendehammer versehen werden. Dies darf nicht dazu führen, dass östlich der Autobahn gelegene Betriebe ihre westlich der Autobahn gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr durch die anliegende Autobahnunterführung erreichen können (Umweg). Dies gilt auch in umgekehrter Richtung! Vom Wendehammer ist ein für landwirtschaftliche Gespanne nutzbarer Weg zur Autobahnunterführung zu erhalten und eine Einschränkung der Nutzung des ausgebauten „Weges“ für landwirtschaftlichen Verkehr darf nicht erfolgen. Als Beispiel ist der landwirtschaftliche Betrieb [REDACTED] zu nennen, dessen Hofstelle im Osten der Autobahn gelegen ist, aber auch noch Flächen auf der westlichen Seite der Autobahn bewirtschaftet. Weitere Anmerkungen oder Einwände liegen von unserer Seite nicht vor. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Gez. [REDACTED]	Den Anregungen wird nicht stattgegeben: Die Bedenken werden nicht geteilt. Die tatsächliche Gestaltung des Straßenraumes wird bei der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung aller verkehrlichen Bedürfnissen zu entwickeln sein. Eine Nutzungsbeschränkung auf LKW oder landwirtschaftlichen Verkehr ist nicht vorgesehen. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.
6.	Eisenbahn-Bundesamt	Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau [REDACTED],	

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung
zur Fassung vom 23.10.2024

	<p>vom 08.11.2024</p>	<p>Ihr Schreiben ist am 06.11.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 709-2 "Heisinger Straße" berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5400 Kempten – Neu-Ulm ca. 450 Meter westlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt.</p> <p>Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.</p> <p>1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>2.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:</p> <p>Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan, bei dem der Vorhabenträger eng in das Verfahren eingebunden ist. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind dem Vorhabenträger bekannt.</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.</p>
--	---------------------------	---	---

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten

		<p>3.) Aus dem E-Mail-Verteiler zum verfahrensgegenständlichen Beteiligungsschreiben geht hervor, dass die DB AG, DB Immobilien gleichermaßen an dem vorliegenden Verfahren beteiligt wurde. Dies wird zwingend empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag [Redacted]</p>	
7.	<p>Amt Bodenschutzbehörde vom 05.12.2024</p>	<p>Die vorgelegte Planung ist hinsichtlich vorhandener Altlastflächen bzw. Altlastverdachtsflächen sowie der bodenschützenden Anforderungen entsprechend §§ 1, 2 BBodSchG zu beurteilen. 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 05.12.2024 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 Fremddanteilen und Schadstoffbelastungen festgestellt wurden. Nach den</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:</p> <p>Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan, bei dem der Vorhabenträger eng in das Verfahren eingebunden ist. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind dem Vorhabenträger bekannt. Da es sich nur um einen einzelnen Vorhabenträger handelt, kann auf die Übernahme der Hinweise in dem Bebauungsplan verzichtet werden. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist bereits darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Baugrunderkundung Auffüllungen mit Fremddanteilen und Schadstoffbelastungen festgestellt wurden.</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.</p>

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
 Stadtplanungsamt Kempten

		<p>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. Diese Auffüllungen sind abfallrechtlich relevant und nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu behandeln.</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 Speicherfähigkeit bei Starkregen) übernehmen und in den nicht überbauten und versiegelten Bereichen als Standort für Vegetation (mit standorttypischer Ausprägung) dienen.</p> <p>Eine Möglichkeit dieses bodenschützende Planungsziel im Rahmen dieses Bebauungsplanes zu konkretisieren, besteht darin durch entsprechende Regelungen in der Satzung einen bodenfachkundigen Planer in die Planungs- und Bauprozesse mit einzubeziehen.</p> <p>Bei den Ausführungen im Textteil Nr. 4.4 besteht Ergänzungsbedarf. Es sind Ausführungen zu Altlasten und zum Bodenschutz, wie nachfolgend aufgeführt zu ergänzen:</p> <p>Altlasten: Zum Stichtag 05.12.2024 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</p>	
--	--	---	--

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
 Stadtplanungsamt Kempten

		<p>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 und diese nach den abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.</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 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgestellt werden, also schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG oder Altlasten i.S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG vorliegen sollten, 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 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 –</p>	
--	--	---	--


2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
 Stadtplanungsamt Kempten

		<p>Mensch, Boden – Nutzpflanze) abzuschätzen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen.</p> <p>Bodenschutz: Bei den geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG, UVPG) zu beachten. Insbesondere sind Bodeneinwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. (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). Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung zu verlangen. Gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 BBodSchG Pflichtigen bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen.</p> <p>Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen, insbesondere Verdichtungen, auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. 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 Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte der BBodSchV dem nicht entgegenstehen. Dabei ist der hochwertige Oberboden</p>	
--	--	---	--

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
 Stadtplanungsamt Kempten

		<p>wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen unter Beachtung der DIN 19731 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. 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. 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 Wasserzugang 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 Bauschutt 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. Für alle anfallenden Erarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni</p>	
--	--	--	--

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
 Stadtplanungsamt Kempten

		<p>20189 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen 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.</p> <p>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. 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 eine 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 ein Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.</p> <p>35: i.A. </p>	
		<p><u>Stellungnahme vom 06.02.2024</u></p>	

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten

<p>8.</p>	<p>Amt 35 Untere Immissions- schutzbehörde vom 06.02.2024 und 04.12.2024</p>	<p>Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ soll dazu dienen, die sich im nordwestlichen Teil des Plangebiet befindliche Grünfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) als Gewerbefläche auszuweisen. Für die Erschließung wird der Wirtschaftsweg an der nördlichen Grundstücksgrenze ausgebaut und eine Linksabbiegespur von der Heisinger Straße errichtet. Der nächstgelegene Immissionsort ist das Einfamilienhaus An der Malstatt, das auch schon in anderen Verfahren als maßgeblicher Immissionsort herangezogen wurde. Im baurechtlichen Verfahren 639/14 (Anbau eines Logistiklager, Heisinger Straße 47) wurden unterschiedliche Einstufungen des außerhalb des Bebauungsplans gelegenen Anwesens diskutiert. Im Genehmigungsbescheid vom 05.03.2015 wurde ihm letztendlich nur die Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebiets zugestanden. Da das Plangebiet nach Norden abfällt und das vorgenannte Gebäude durch die sich östlich der Heisinger Straße befindliche Böschungskante von den Lärmemissionen der hinzukommenden Gewerbebetriebe abgeschirmt wird, ist durch die Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen nicht mit Lärmkonflikten zu rechnen. Zur nochmaligen Verifizierung dieser Annahme wird jedoch vorgeschlagen, das Freistellungsverfahren für die Gewerbebetriebe nicht zuzulassen und das Umweltamt – Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Auf den letzten Absatz in der Stellungnahme 35-we vom 20.04.2010 zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird hingewiesen.</p> <p>██████████</p>	<p>Der Anregung vom 06.02.2024 und 04.12.2024 wird nicht stattgegeben:</p> <p>Der nächstgelegene maßgebliche Immissionsort befindet sich am Standort An der Malstatt 30, etwa 130 m vom Plangebiet (Flurstück 792, Gemarkung St. Mang) entfernt. Mit einer Höhe von ca. 697 m über Normalnull liegt dieser Immissionsort topographisch deutlich höher als das Plangebiet (679-691 m ü. NN). Diese Höhendifferenz führt zu einer natürlichen Reduktion der Schallausbreitung sowie potenziell anderer Immissionen.</p> <p>Ein weiterer relevanter Immissionsort, Weidachsmühle 1 und 2, befindet sich ca. 282-287 m vom Plangebietsrand entfernt. Dieser Standort profitiert sowohl von der räumlichen Distanz als auch von der abschirmenden Wirkung der Autobahntrasse A7, die in Dammlage auf 789 m ü. NN verläuft.</p> <p>Beide Immissionsorte weisen bereits eine Vorbelastung auf. An der Malstatt 30 existieren potenzielle Lärmeinwirkungen durch nahegelegene Gewerbegebiete und Straßenverkehr. Weidachsmühle 1 und 2 sind primär durch die A7 sowie durch umliegende gewerbliche Nutzungen insbesondere im Bereich Zeppelinstraße 6 vorbelastet. Durch die Planung verursachte, immissionschutzbezogene Einschränkungen der zulässigen Art der baulichen Nutzung sind an beiden Standorten nicht zu erwarten. Dies gilt auch im Hinblick auf mögliche Nutzungsänderungen zum Beispiel zu Wohnzwecken im Sinne von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.</p> <p>Die topographische Situation, bestehende Vorbelastungen und die Festsetzungen des Bebauungsplans, einschließlich Baukörpersituierung und Grundstückszufahrten, lassen keine wesentliche Verschlechterung der Immissionssituation oder Immissionskonflikte erwarten, selbst bei intensiver gewerblicher Nutzung. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte durch die künftigen Nutzer grundsätzlich eingehalten werden müssen und die Fachbehörde keine interne Lärmkontingentierung des Gewerbebestandes im Sinne von § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO für erforderlich hält.</p> <p>Aufgrund dieser Faktoren liegt keine städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zum Ausschluss des Genehmigungsverfahrens nach Artikel 58 Abs. 1 S. 2 BayBO vor. Ein entsprechender Ausschluss im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt daher nicht.</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u></p>
-----------	--	---	---


			Es kommt zu keiner Planänderung.
		<p><u>Stellungnahme vom 04.12.2024:</u> Sehr geehrte Frau [REDACTED], gegen den Bebauungsplanentwurf werden aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände erhoben. Es sollte jedoch ein Hinweis aufgenommen werden, dass das Freistellungsverfahren für die Gewerbebetriebe nicht in Anspruch genommen werden kann. Mit freundlichen Grüßen i.A. [REDACTED], Umweltschutzingenieurin</p>	Siehe Nummer 8, oben
9.	Amt 37 Brand- und Katastrophenschutz vom 25.11.2024	<p>Sehr geehrte Frau [REDACTED],</p> <p>Zum vorgelegten Plan dürfen wir folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Grundsätzliche Vorplanung Löschwasserversorgung: Im derzeitigen Planungsstadium sind die Belange des Brandschutzes noch nicht unmittelbar zu erkennen. Deshalb können wir leider auch noch keine konkreten Aussagen hierzu treffen. 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: 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen:</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan, bei dem der Vorhabenträger eng in das Verfahren eingebunden ist. Da es sich nur um einen einzelnen Vorhabenträger handelt, kann auf die Übernahme des Hinweises in dem Bebauungsplan verzichtet werden. Die Hinweise entsprechen den für Baumaßnahmen üblichen Anforderungen und müssen im Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.</p>

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
 Stadtplanungsamt Kempten

	<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>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: 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). 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). 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). Für Gebäude mit einer Höhe bis zu 7m (Art. 2 Abs. 3 BayBO) ist ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu allen</p>	
--	--	--

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten

		<p>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 Hubrettungs-fahrzeuge 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 sein. 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).</p> <p>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. Vgl. dazu Seite 25 von Teil II (S. 49 gesamt).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag [Redacted]</p>	
10.	<p>Amt 66 Tiefbau und Verkehr vom 04.12.2024</p>	<p>Wir bitten folgende Anmerkungen bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen:</p> <p>Abteilung 66.1: (Frau [Redacted] – Abteilungsleitung 66.1) Aus Sicht Abteilung Straßenbau bestehen keine weiteren Anmerkungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Heisinger Straße.</p> <p>Abteilung 66.2: (Herr [Redacted] – Abteilungsleitung 66.2)</p>	<p>Den Anregungen wird nicht stattgegeben:</p> <p>Die Pflanzung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut ist bereits festgesetzt. Die Maßnahmen der externen Ausgleichsflächen sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung, da der Ausgleich über die Abbuchung von Ökokontoflächen erfolgt.</p> <p>Der Betrieb von Fahrzeugen und Ablagerungen von Materialien ist weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereiches Regelungsinhalt von Bebauungsplänen.</p>

	<p>Von Abteilung Städtischer Betriebshof gibt es keine weiteren Anmerkungen zum Bauleitplanverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplans Heisinger Straße.</p> <p>Abteilung 66.3: (Herr ██████ – Abteilungsleitung 66.3) Die Abteilung Verkehrswesen verweist auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung. Diese gilt weiterhin unverändert.</p> <p>Abteilung 66.4: (Frau ██████ – Abteilungsleitung 66.4) Die Abteilung Grün- u. Freiflächenmanagement verweist auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung. Insbesondere auf nachfolgend genannte Punkte.</p> <p>Ausgleichsflächen: In den Ausgleichsflächen sowohl intern als auch extern dürfen nur gebietseigene Gehölze (VG 6.1) angepflanzt werden. Zuständigkeit liegt hier bei der UNB</p> <p>Grünordnung: In allen Ansaatflächen darf nur gebietsheimisches Saatgut (UG17) verwendet werden wegen der Nähe zur freien Natur und der Gewässernähe.</p> <p>Gewässer 3. Ordnung: Am Ufer des angrenzenden Weidachmühlbachs dürfen keine Baustoffe oder -abfälle gelagert werden, die bei Starkregen und/oder Hochwasser weggeschwemmt werden könnten. Es darf keine Verunreinigung des Gewässers durch die Baufahrzeuge und Maschinen stattfinden. Es darf z.B. nicht in Gewässernähe betankt werden und die Maschinen müssen einen öl- und treibstoffsicheren Zustand aufweisen und nicht in Gewässernähe geparkt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wurde berücksichtigt. Zu der vorliegenden Planung bestanden keine Bedenken. Die Prüfung des Durchlassbauwerkes ist Bestandteil des derzeit laufenden wasserrechtlichen Verfahrens zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet.</p> <p>Starkregenereignis</p>  <p>Potentielle Fließwege bei Starkregen</p> <ul style="list-style-type: none"> — mäßiger Abfluss — erhöhter Abfluss — starker Abfluss <p>Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Geländesenken und Aufstaubereiche <p><i>Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayer. Landesamts für Umwelt (LfU)</i></p> <p>Die Bereiche im Norden und Osten werden vom Oberflächenabfluss aus Starkregenereignissen nicht tangiert.</p>
--	---	--

	<p>Regenwassermanagement: Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist zwingend zu beachten. Durch die geplante Bebauung darf die Unterhaltung des Weidachmühlbaches grundsätzlich nicht erschwert werden. Durch den Ausbau der geplanten Verkehrsfläche in der Nähe zum Weidachmühlbach, der bei Starkregen lt. Daten LfU als stark betroffener Fließweg agiert, ist die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche zu definieren.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu prüfen, ob das Durchlassbauwerk für den Weidachmühlbach unter der geplanten Verkehrsfläche noch ausreichend groß dimensioniert ist. Das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen muss bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Detail geprüft werden. Entsprechende präventive Maßnahmen sind in die Planungsunterlagen zu integrieren.</p> <p>Zusammenfassung: Gegen das Bauleitplanverfahren 2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ bestehen aus Sicht des Amtes für Tiefbau und Verkehr zusammenfassend keine Einwände. Der Hinweis der Abteilung Grün- und Freiflächenmanagement ist weiterhin zu beachten, insbesondere sind negative Auswirkungen bei urbanen Sturzfluten sowie Hochwasser des Weidachmühlbaches abzuwehren.</p> <p>Amt für Tiefbau und Verkehr [Redacted]</p>	 <p>Fließweganalyse</p> <p>Gemäß obiger Darstellung verläuft die Fließrichtung möglichen Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen westlich des Plangebietes. Die Fließrichtung wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Jegliches anfallendes Niederschlagswassers außerhalb des BP wird in einem Becken im Norden außerhalb des Baugebietes gesammelt. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (wie bei Starkregen) wird nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert.</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.</p>
--	--	--

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung
zur Fassung vom 23.10.2024

<p>11.</p>	<p>Kemptener Kommunalunternehmen Abt. Technik vom 06.12.2024</p>	<p>Einwendungen In Teil I unter „Entwurf 2. Änd. BP „Heisinger Straße“ Seite 22 von 24 - 4.4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen – Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser“ ist der erste Absatz (Der Planungsbereich des Bebauungsplans...) inhaltlich falsch und ersatzlos zu streichen. Der zweite Absatz bezieht sich auf Niederschlagswasser, hat keinen Bezug zum ersten Absatz und ist entsprechend umzuformulieren. Das Flurstück 792, Gemarkung Sankt Mang ist derzeit nach den Satzungen des KKV (WAS und EWS) nicht über öffentliche leitungsgebundene Einrichtungen (Wasser und Kanal) erschlossen.</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiung) Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem künftigen Erschließungsträger und dem KKV ist bislang nicht zustande gekommen. Grundsätzlich besteht hierüber allerdings Einigkeit.</p>	<p>Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet:</p> <p>Die Hinweise in dem beschriebenen Absatz zu Abwasser werden redaktionell angepasst.</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu einer redaktionellen Planänderung.</p>
<p>12.</p>	<p>AllgäuNetz vom 07.02.2024 und 06.12.2024</p>	<p><u>Stellungnahme vom 07.02.2024:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, mit E-Mail vom 08.01.2024 haben Sie uns über obigen Bebauungsplan informiert. Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung [REDACTED] eG, der Energiegenossenschaft [REDACTED] eG, [REDACTED] Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag. Die Versorgung der ausgewiesenen Bebauung werden wir über ein Niederspannungskabelnetz vornehmen. Die Stromeinspeisung in dieses Kabelnetz kann nur über eine neu zu errichtenden Trafostation erfolgen, für die wir an einer im beiliegenden Plan bezeichneten Stelle einen Platz auszuweisen bitten. Die benötigte Grundstücksgröße beträgt ca. 24 qm. Das Stationsgebäude, in Fertigbauweise, hat die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:</p> <p>Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan, bei dem der Vorhabenträger eng in das Verfahren eingebunden ist. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind dem Vorhabenträger bekannt. Der Vorhabenträger wird im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung und als Bestandteil der gesicherten Erschließung nach dem BauGB dafür Sorge tragen, dass das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird. Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b BayBO handelt es sich bei einer Trafostation um eine verfahrensfreie Anlage zur öffentlichen Versorgung mit Elektrizität. Eine gesonderte Festsetzung des Standortes ist daher städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.</p>

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
 Stadtplanungsamt Kempten

		<p>Abmessungen 3,00 x 3,30 m und eine Traufhöhe von 2,80 m und stellt eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung dar und sind nach Art. 56 und 57 der BayBO genehmigungs- bzw. verfahrensfrei. Wir sind an einem sofortigen Grunderwerb für das Stationsgebäude interessiert, zumal die Stromversorgung im Neubaugebiet – auch mit Baustrom - von der Errichtung und Inbetriebnahme dieser Station abhängt.</p> <p>Wir weisen dringend darauf hin, dass Baugenehmigungen erst dann erteilt werden, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird. Die Kabelverlegung ist notwendiger und wichtiger Teil der Erschließung und nach Baubeginn im Allgemeinen nicht mehr möglich. Die Lagerung von Baumaterial, das Errichten von Bauhütten, Kranbahnen, Silos u.ä. im Bereich der Kabeltrasse verhindert einen ordnungsgemäßen Netzaufbau.</p> <p>Voraussetzung für den Bau der Trafostation und die Verlegung der Mittel- und Niederspannungskabel ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse verlegt sind.</p> <p>Außerdem müssen für die Kabelverlegung die Straßen- oder Wegeachse sowie die beiderseitigen Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen einwandfrei sichtbar sein oder durch technische Einrichtungen eine gesicherte Vorgabe der Verlegtrasse ermöglicht werden. Evtl. vorgesehene Pflasterrinnen und/oder Randsteine sind vor den Verlegearbeiten zu setzen.</p> <p>Im Nachgang der Verlegung erfolgt bei nachträglicher Herstellung der Straßen- und Wegeachsen eine Abnahme. Sollte anhand der Abnahme z. B. durch Überbauung der Kabeltrasse durch eine Pflasterrinne oder Randsteine erfolgt sein, werden wir die</p>	
--	--	--	--

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten

		<p>Leitungstrasse verursachergerecht und kostenpflichtig verlegen. Im Zuge der Festlegung der Straßenbeleuchtungspunkte ist auch die Festlegung der Kabelverteilschränke notwendig, welche unabdingbar für die Versorgung des Niederspannungsnetzes notwendig sind. Im Zuge der Baugebieterschließung möchte die Allgäuer Überlandwerk GmbH den Erschließungsauftrag im Telekommunikationsbereich übernehmen und alle Gebäude mit Glasfaserleitungen versorgen. Die verlegte Infrastruktur wird allen Telekommunikations-Betreibern mit geeigneter Netzkopplung gegen eine Mietzahlung zur Verfügung gestellt. Ein geeigneter KVZ-Standort zur Versorgung der Rohranlagen ist in Absprache zu definieren. Die Rohr- und Kabelverlegung findet in einem Gemeinschaftsgraben mit dem Energienetz statt und ist über die gängigen Pauschalen abgegolten. Die gesamte Breitbandversorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandsfrei. Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken. Mit freundlichen Grüßen ALLGÄUNETZ GMBH & CO. KG [REDACTED]</p> <p>Anlage</p>	
--	--	--	--

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Nr. 709-2 Für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße
Stadtplanungsamt Kempten



Stellungnahme vom 06.12.2024:

Sehr geehrte Damen und Herren, mit E-Mail vom 08.01.2024 haben Sie uns über obigen Bebauungsplan informiert.

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung [REDACTED], der Energiegenossenschaft [REDACTED] eG, [REDACTED] Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag.

In Bezug auf unsere Stellungnahme vom 07.02.2024 haben wir noch den Hinweis, dass der dort mitgeteilte Standort der Trafostation im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurde. Wir bitten Sie, dies im Zuge des Verfahrens noch zu berücksichtigen. Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
ALLGÄUNETZ GMBH & CO. KG
[REDACTED]