

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.	vom 03.11.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, den Drumlin südlich von Leubas mit einer Photovoltaik-Anlage zu bebauen, sehe ich sehr kritisch. In der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde die Fläche als besonders schützenswert eingestuft. Damals war die Aussage, dass der Drumlin als Naturdenkmal nicht bebaut werden darf. Es ist nicht nachvollziehbar, warum jetzt dort eine Photovoltaik-Anlage installiert werden darf, die das Landschaftsbild massiv verändert. Der Drumlin wird ausschauen, als ob er einen Helm aufgezogen bekommen hat. Hier sollte doch das Landschaftsbild im Vordergrund stehen und die Anlage evtl. nur entlang der Autobahn genehmigt werden. Auch muss ausgeschlossen sein, dass es zu keiner Blendung der Gebäude/Grundstücke in Leubas kommt. Ich hoffe, dass die Bedenken Einzug in das Genehmigungsverfahren finden.	Der Drumlin bleibt im Bereich des Solarfelds in seiner Form vollständig erhalten. Im Bebauungsplan wird für die SO-Fläche ein bedingtes Baurecht festgesetzt, dass einen verpflichtenden Rückbau der PV-Anlage ab einem definierten Zeitpunkt bzw. bei Eintreten bestimmter Umstände regelt. Ein Blendgutachten liegt mittlerweile vor. Bei einer Ausrichtung der Module in Richtung Süden kann jegliche Blendwirkung auf die umliegende Bebauung und die Autobahn vermieden werden. Der Hinweis der Vorlage eines Blendgutachtens im Genehmigungsverfahren wurde mit aufgenommen. Die Forderungen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und werden daher zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
2.	vom 03.11.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, wir sind Anwohner in Leubas und uns ist die Bedeutung des Drumlins als geologische und landschaftliche bedeutsame Fläche mit Schutzcharakter im nördlichen Kempten bekannt. Mehrfach wurde im Bebauungsplan Heisinger Straße darauf hingewiesen, dass diese natürliche Besonderheit einem besonderen Schutz unterliegt. Daher ist es für uns nicht nachvollziehbar, dass dieser Drumlin durch massive bauliche Maßnahmen an der nördlichen Zufahrt nach Kempten vollkommen verschwinden wird. Photovoltaikanlagen sind sicher sinnvoll und notwendig, sollten aber auf ebener Flächen oder auf den bestehenden Gewerbegebäuden im benachbarten Gewerbegebiet Ursulasried installiert werden. Die geplante Bebauung des Hügels würde das optische Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen. Man sieht den Drumlin über die nördliche Stadtgrenze hinaus. Der optische Eindruck dieser großflächigen Photovoltaikanlage gleicht einem Schildkrötenpanzer und passt unserer Ansicht nach durch die exponierte Lage nicht in das Allgäuer Landschaftsbild. Aufgabe der Stadt Kempten sollte sein, das	Der Drumlin bleibt im Bereich des Solarfelds in seiner Form vollständig erhalten. Im Bebauungsplan wird für die SO-Fläche ein bedingtes Baurecht festgesetzt, dass einen verpflichtenden Rückbau der PV-Anlage ab einem definierten Zeitpunkt bzw. bei Eintreten bestimmter Umstände regelt. Ein Blendgutachten liegt mittlerweile vor. Bei einer Ausrichtung der Module in Richtung Süden kann jegliche Blendwirkung auf die umliegende Bebauung und die Autobahn vermieden werden. Der Hinweis der Vorlage eines Blendgutachtens im Genehmigungsverfahren wurde mit aufgenommen. Die Forderungen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und werden daher zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

		<p>Landschaftsbild der Drummlins zu erhalten. Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild unwiederbringlich zerstört. Ferner befürchten wir als Anwohner von Leubas, dass es durch die hügelige Aufbaufläche der Anlage zu erheblichen Blendung im Ort führen wird, da die Solarpaneele umlaufend auf einer schrägen Fläche aufgebaut werden sollen und so laufende Reflexionen in den Ort Leubas und Leupratsried verursachen. Dies ist unserer Ansicht nach nicht akzeptabel. Auswirkungen auf Blendung des Straßenverkehrs wären ebenfalls zu prüfen. Wir bitten Sie, unsere Bedenken bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und uns zu informieren.</p>	
--	--	--	--

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es wurden 19 Stellungnahmen abgegeben. Diese werden wie folgt behandelt:

Nr.	Stellungnahmegeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Beschlussvorschlag
1.	Die Autobahn GmbH vom 21.10.2024	<p>Anbei die Stellungnahme des Fernstraßenbundesamtes, der wir uns vollumfänglich anschließen. Folgende Anmerkungen werden zu o. g. B-Plan "Heisinger Straße - Sondergebiet Photovoltaik" der Stadt Kempten gegeben: In die Planzeichnung ist die 40 m – Anbauverbotszone an der BAB 7 eingezeichnet, die 100 m – Anbaubeschränkungszone an der BAB 7 ist zu ergänzen. In die Legende sind diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn aufzunehmen. 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>Allgemeine Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in 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. • Für Photovoltaikanlagen gilt seit dem 29.12.2023 der § 9 Abs. 2c FStrG. Gemäß § 9 Abs. 2c S. 2 FStrG ist das Fernstraßen-Bundesamt im Genehmigungsverfahren für eine Photovoltaikanlage zu beteiligen, wenn diese Anlage längs einer Bundesautobahn in Entfernung bis zu 100 m oder längs einer Bundesstraße in Bundesverwaltung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der 	<p>Den Anregungen wird nur in Teilen nachgekommen:</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu einer Planänderung in der Planzeichnung. (Eintrag der 100 m-Anbaubeschränkungszone)</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><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung im Textteil.</p>

		<p>befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bedarf eine Anlage nach § 9 Abs. 2c S. 1 FStrG keiner Genehmigung, hat der Vorhabenträger das Vorhaben vor Baubeginn bei der jeweils zuständigen Behörde nach § 9 Abs. 2c S. 2 FStrG anzuzeigen. Bei der Genehmigung, der Errichtung und dem Betrieb einer solchen Photovoltaikanlage sind gemäß § 9 Abs. 2c S. 4 FStrG einerseits straßenrechtlichen Belange wie die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, etwaige Ausbauabsichten und Maßnahmen der Straßenbaugestaltung zu berücksichtigen. Andererseits sind auch die in § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes genannten Belange zu beachten.</p> <p>Bitte nehmen Sie daher in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans den Hinweis auf, dass das Fernstraßen-Bundesamt gemäß § 9 Abs. 2c FStrG im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Aufprallschutz für abkommende Fahrzeuge gemäß der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) muss gewährleistet werden. Dies kann unter Berücksichtigung der Höhenunterschiede des Vorhabens zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn einen Mindestabstand zum Schutz abkommender Fahrzeuge erforderlich machen.• 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.• Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB durch Blendwirkung der geplanten Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Dies ist durch ein geeignetes Gutachten oder einen anderen wissenschaftlich fundierten Nachweis zu belegen und ggf. in Form von notwendigen Blendschutzmaßnahmen umzusetzen.• Zur Brandvermeidung und Brandbekämpfung im Falle eines Brandes sind schlüssige Ausführungen, ohne gesteigerte Risiken für die straßenrechtlichen Belange (insb. zur Zuwegung zu der Anlage über das nachgeordnete Netz), vorzutragen.	
--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> • 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) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. 	
2.	Wasserwirtschafts-amt Kempten vom 07.11.2024	<p>Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ bzw. der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Heisinger Straße“ soll eine Gewerbefläche sowie ein Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaik entstehen.</p> <p>Zu oben genannter Planung (Fassung vom 25.09.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise:</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Durch das Vorhaben sind die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Bei der Erarbeitung des dazugehörigen Umweltberichts ist das Schutzgut Boden nach dem Leit-faden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (LfU, 2023) zu erfassen und zu bewerten. Da-bei sind vorkommende Bodentypen zu benennen, die natürlichen Bodenfunktionen zu be-werten, sowie darzulegen, inwiefern das geplante Vorhaben zu einer nachteiligen Veränderung der Bodenfunktionen führt.</p> <p>Um erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden zu vermeiden und zu vermindern, ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zur Begleitung und Dokumentation des Vorhabens zu beauftragen (BBodSchV §4 (5)). Eine bodenkundliche Baubegleitung ist insbesondere aufgrund der Größe der vorgesehenen Freiflächen-PV-Anlage von > 3.000 m² inkl. notwendiger Leitungs-gräben, Baustelleneinrichtungsf lächen sowie Zufahrten erforderlich.</p> <p>So wird unter anderem die Verdichtungsempfindlichkeit es Bodens (organische Böden sind diesbezüglich sehr empfindlich) bei den Bauphasen sowie beim Unterhalt der PV-Anlage berücksichtigt.</p> <p>Darüber hinaus wird aufgrund der Geländeeinschnitte von max. 12,5 m im Bereich der ge-planten Gewerbefläche eine große Menge an Bodenaushub anfallen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem anfallenden Bodenmaterial sicherzustellen, ist ebenfalls im Bereich der geplanten Gewerbefläche eine bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen. Nach DIN 19639 (2019) sollte eine BBB bereits in der Genehmigungsphase mit der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bodenschutzkonzeptes beauftragt werden. Im Fall der geplanten Freiflächen-PV-Anlage erstreckt sich die bodenkundliche Baubegleitung auch sowohl auf die Bauphase, als auch auf die Rückbauphase des Vorhabens. Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person muss über die notwendige Sach- und Fachkunde verfügen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:

		<p>Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 (2023-10) zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Minimierung der baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind temporäre Lagerflächen sowie Baustelleneinrichtungsflächen gering zu halten und bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Der Vermeidung von Verdichtung und damit einhergehender verringerter Infiltrationsfähigkeit ist besondere Beachtung zu schenken. Aus diesem Grund ist das Befahren von Boden bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Um eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die geplante Freiflächen-PV-Anlage gering zu halten, sind auch die bodenschutzfachlichen Vorgaben aus dem Energieatlas Bayern sowie der LABO Arbeitshilfe zu berücksichtigen:</p> <p><input type="checkbox"/> Energieatlas Bayern: https://www.energieatlas.bayern.de/thema_sonne/photovol-taik/bodenschutz</p> <p><input type="checkbox"/> LABO Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ insb. Punkte 4 und 5: https://www.labo-deutschland.de/Veroeffentlichungen-Bodenschutz-in-der-Planung.html</p> <p>Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie werden bestimmte Beeinträchtigungen, aber auch spezifische positive Wirkungen (durch Bodenruhe) für das Schutzgut Boden zugeordnet. Ob und wie stark diese verschiedenen Wirkungen zum Tragen kommen, hängt auch vom jeweiligen Anlagentyp und der Bauweise ab. Diese vom Anlagentyp abhängigen Auswirkungen auf den Boden ergeben sich aus der durch die Form der Gründung ableitbaren direkten Versiegelung, den verwendeten Materialien (z. B. verzinkter Stahl) sowie aus dem sich über Bodenabstand, Modulgröße und Standdichte beziehungsweise Reihenabstand ergebenden Grad der Überschirmung.</p> <p>Vor allem relativ niedrige und dichte, dachartige Aufstellung der Modulreihen in Ost West-Ausrichtung können aus bodenkundlicher Sicht zu einem kompletten Versagen der Boden-funktionen führen, was nach einem mehrjährigen Betrieb der PV-Anlage, keine Folgenutzung (Grünland oder Acker) des Bodens mehr ermöglicht. Um die Überschirmungswirkung zu minimieren, empfehlen wir, den Abstand der Modulreihen deutlich zu erweitern (z. B. auf den für Pflegefahrzeuge erforderlichen Abstand von 2,5 – 3 m).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des Weiteren empfehlen wir, bei der Gründung mit Rammpfählen auf Alternativen zu verzinktem Stahl ausweichen (Aluminium, Edelstahl oder wirkungsstabile Beschichtungen), ins-besondere wenn die Gründung ganz oder zeitweise im Grund- oder Stauwasserbereich liegt. Wir empfehlen 	
--	--	--	--

		<p>außerdem, für die Reinigung der Module ausschließlich Wasser ohne Zusätze vorzusehen.</p> <p>Wasserversorgung Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. <p>Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser Schmutzwasser Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die vorhandene Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des AV Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.</p> <p>Niederschlagswasser Es ist geplant das anfallende Niederschlagswasser im Gewerbegebiet von unbelasteten und belasteten Oberflächen getrennt abzuleiten. Das Niederschlagswasser aus den belasteten Flächen soll über den öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet werden, das unbelastete Dachwasser soll vor Ort versickert werden. Das Niederschlagswasser von den PV-Modulen soll nicht gesammelt werden, sondern läuft ab und wird vor Ort über die belebte Bodenzone versickert. In diesem Fall liegt keine gezielte erlaubnispflichtige Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser vor. Laut Baugrunduntersuchung ist im Planungsgebiet nur vereinzelt sickerfähiger Untergrund vorhanden. Dieser Umstand ist bei der Planung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen. Dementsprechend sind geeignete Standorte für die Versickerungsanlagen zu wählen sowie ausreichendes Speichervolumen vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen bei der Stadt Kempten zu beantragen. Falls über eine bestehende Niederschlagswasserkanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind. Eventuell wäre hier dann eine Änderung bzw. Verlängerung des Bescheids bei der Stadt Kempten zu beantragen.</p>	
--	--	--	--

		<p>Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung (z.B. Versickern mit Reinigung durch bewachsene Oberbodenpassage oder Filteranlagen) und/oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Andere, bereits vorhandene Einleitungen sind bei der Beurteilung der Auswirkungen mit zu berücksichtigen. <p>Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet Südlich des Planungsbereichs, rd. 35m entfernt, verläuft der Felbener Graben (Gewässer 3.Ordnung), der dort auch die Autobahn A7 quert. Die Belange dieses Gewässer sind bei sämtlichen Vorhaben und Verfahren geeignet zu beachten. Es hier insbesondere zu prüfen, ob ggf. das faktische Überschwemmungsgebiet (HQ100) dieses Gewässer an/in den Planungsbereich reichen könnte.</p> <p>Von Anlagen bzw. Bauwerken im Bereich an/bei/neben/über/unter Gewässern dürfen keine schädlichen Gewässerveränderungen ausgehen bzw. die Gewässerunterhaltung darf nicht wesentlich erschwert werden. Es ist zu beachten, dass Rückhalteflächen erhalten bleiben und das natürliche Abflussverhalten nicht wesentlich verändert wird sowie naturraumtypische Lebensgemeinschaften bewahrt werden und sonstige nachteilige Veränderungen des Zu-stands des Gewässers vermieden oder, soweit nicht möglich, ausgeglichen werden.</p> <p>Darüber hinaus sind uns im/am Planungsbereich keine weiteren Oberflächengewässer bzw. rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete oder Erkenntnisse über abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse bekannt.</p> <p>Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein weiteres Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.</p> <p>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 und wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.</p> <p>Wild abfließendes Wasser/ Sturzfluten Das Planungsgebiet liegt innerhalb bzw. unterhalb eines geneigten Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben bzw. der Anlagen ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.</p> <p>Gebäude und Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.</p>	
--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Auf-stellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäude- bzw. Anlagenanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten. <p>Hierzu können ggf. auch insbesondere die Ergebnisse bzw. Erkenntnisse aus der von der Stadt Kempten beauftragten Starkregenuntersuchung herangezogen werden. Siehe hierzu auch unter: https://www.kempten.de/starkregenkarte-22273.html</p> <p>Wir verweisen außerdem auf die entsprechenden Anforderungen (insbes. Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Auf das Thema Starkregen wird im Textteil unter der Nr. 4.5 „Hinweise, nachrichtliche Über-nahmen, Kennzeichnungen“ sinngemäß bereits eingegangen.</p>	
3.	<p>Amt für Tiefbau und Verkehr vom 05.11.2024</p>	<p>Wir bitten folgende Anmerkungen bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen:</p> <p>Abteilung 66.1: (Frau Reichart – Abteilungsleitung 66.1) Seitens Abteilung 66.1 gibt es folgende Anmerkungen zum Verfahren: Die Darstellung der Verkehrsflächen basiert noch auf dem Stand, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Im Rahmen der Detailplanung für den vorliegenden Angebotsbebauungsplan werden die Straßenbreiten unter Berücksichtigung des Begegnungsverkehrs und eine eventuell erforderliche Wendemöglichkeit im Westen überprüft. Sollte eine Wendemöglichkeit erforderlich sein, ist es unwahrscheinlich, dass diese ausschließlich auf städtischen Flächen realisiert werden kann. Zudem sind bei dem Anschluss an die Heisinger Straße die vorhandenen Gehwegbreiten zu berücksichtigen.</p> <p>Abteilung 66.2: (Herr Kral – Abteilungsleitung 66.2) Warum gibt es am Ende der Stichstraße (Länge ca. 150 m) keine Wendeplatte oder Wendemöglichkeit? Dies führt zu Problemen beim Winterdienst bzw. der Reinigung mittels Großkehrmaschine.</p> <p>Abteilung 66.3: (Herr Berger – Abteilungsleitung 66.3) Aus verkehrsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung. Das neu geplante Gewerbegrundstück, sowie die Photovoltaikanlage sollen über eine ordentliche Erschließungsstraße an die Heisinger Straße angebunden werden. Dies ist grundsätzlich möglich.</p>	<p>Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet: Stichstraße wurde mit Wendehammer ergänzt</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu einer Planänderung. (Wendehammer)</p>

		<p>Aktuell ist diese Fläche nur für Anliegerverkehr und Fußverkehr zugelassen. Der weitere Weg führt unter der Autobahn bis zur Daimlerstraße. Auch dort ist nur Anliegerverkehr zugelassen.</p> <p>Die Beschilderung und Verkehrsführung kann in dieser Form auch künftig weiter erhalten bleiben. Eine Anpassung ist nach aktuellem Stand nicht notwendig. beachten.</p> <p>Abteilung 66.4: Die Belange von 66.4 sind bisher nicht berührt. Es gibt keine Anmerkungen.</p> <p>Zusammenfassung: Gegen den Bebauungsplan „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ bestehen aus Sicht des Amtes für Tiefbau und Verkehr keine Einwände. Die Anmerkungen aus dem Städtischen Betriebshofes bzgl. der Durchführung des Winterdienstes sind zwingend zu berücksichtigen und in die weitere Planung zu integrieren. Ebenso sind die Anmerkungen der Abteilung Straßenbau bei der weiteren Planung zu beachten.</p>	
4.	<p>Amt 373 vom 28.10.2024</p>	<p><u>Grundsätzliche Vorplanung Löschwasserversorgung:</u> 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><u>Löschwasserversorgung:</u> Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz 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. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz 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. Als Entnahmestellen sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt</p>	<p>Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet: Hinweise zu Hydranten wurden übernommen. Die Zufahrts- und Wendemöglichkeit im PV Gebiet wurde in den Hinweisen ergänzt.</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu einer Planänderung. (Zufahrtsbreite PV 3,50 m; Baugrenze im Gewerbegebiet zur Nachbarbebauung mit 5,0 m Abstand; der Hinweis zur Wendemöglichkeit im PV Gelände wurde aufgenommen)</p>

		<p>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>Aktuell befinden sich die Hydranten ab der Zufahrt Heisinger Straße bereits in einer Entfernung von 140m. Damit ist mind. am Ende der Erschließungsstraße in westlicher Richtung ein weiterer Hydrant erforderlich. Die Zufahrt zum PV-Freigelände befindet sich abermals 160m ab der neu gestalteten Zufahrt (ehem. Geh-/Radweg). Die genaue Lage des Hydranten ist daher mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz – Abteilung 373 – abzustimmen. Ggf. sind auch Entnahmestellen auf privatem Grund erforderlich.</p> <p><u>Zufahrtsmöglichkeit/Rettungswege:</u></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> <p>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>Erschließungsstraßen müssen mind. 3,5m breit sein.</p> <p>Im B-Plan sind die Umfahrt um den Gewerbeeteil und die Zufahrt zum PV-Freigelände lediglich mit 3,0m breiten Wegen erschlossen. Hier sind mind. 3,5m vorzusehen, die Radien sind entsprechend aufzuweiten. Ebenfalls ist die Zufahrt zum PV-Freigelände rund 160m von der Erschließungsstraße entfernt. Der Bereich</p>	
--	--	---	--

		<p>kann nicht rückwärts gefahren werden. Hier ist eine entsprechende Wendemöglichkeit einzuplanen.</p> <p><u>Adresszuteilung:</u> Um für Rettungs- und Einsatzkräfte die Zufahrt zum PV-Freiflächengelände schnell finden zu können und entsprechende Einsatzabläufe planen zu können ist eine Adresszuteilung erforderlich.</p> <p><u>Organisatorische Maßnahmen:</u> Die PV-Anlage erstreckt sich über einen Bereich von rund 4 ha. Wegen der Größe der Anlage bzgl. der Ausdehnung sind Feuerwehrpläne nach DIN 14095 zu erstellen und mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Kempten (Allgäu) – Abteilung 373 – abzustimmen. Es sind insbesondere die Fahrstraßen (LKW tauglich), Leitungsführung zu den Wechselrichtern und zum Übergabepunkt darzustellen.</p> <p><u>Hochspannungsleitung:</u> Bauen an oder unter Hochspannungsleitungen bedarf entsprechender Schutzabstände und der Betrachtung von Brandereignissen von außen nach innen bzw. von innen nach außen und die Auswirkung auf die Stromleitungen. Schutzstreifen und Schwingbilder der Freileitungen sind über den Netzbetreiber erhältlich. (Empfehlung der AGBF Bund „Bauen unter Hochspannungsleitungen“ (2019-02)) Im südlichsten Teil wird die Freileitungstrasse noch berührt. Die Auswirkungen sind entsprechend zu prüfen.</p> <p><u>Ansprechpartner:</u> Um einen Ansprechpartner im Schadensfall jederzeit erreichen zu können, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit des Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen.</p>	
5.	Vermessungsamt vom 09.10.2024	<i>Keine Einwände</i>	
6.	UNB vom 11.11.2024	<p>Unter Berücksichtigung folgender Anmerkungen und Hinweise bei der weiteren Planung kann das naturschutzfachliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.</p> <p><u>24. Änderung des FNP:</u> In der Änderung des FNP werden zuvor festgesetzte Grünflächen und Flächen für Landwirtschaft zu Gewerbe- und Sonderflächen der Energiewirtschaft umgewidmet. Die Änderung widerspricht nicht den naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Zielvorgaben des rechtskräftigen Regionalplans. Weitere</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

		<p>Detailplanungen, wie die Eingriffsregelung und die Grünordnung, findet auf Ebene der 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ statt.</p> <p><u>Einbindung der Eingriffsregelung und der Grünordnung in den Verfahrensablauf:</u> Gemäß den Planungsunterlagen soll die Eingriffsregelung als auf die abschließende Grünordnung im nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet werden. Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass spätestens bis zum Satzungsbeschluss die abgestimmten Maßnahmen zur Grünordnung und Eingriffsregelung im erforderlichen Umfang ausreichend gesichert sein müssen. Dazu ist es zwingend erforderlich die Planungen zur Eingriffsregelung betreffen der Bilanzierung, aber auch Zuordnung zu bestimmten externen Ausgleichsmaßnahmen/Ökokonten, möglichst frühzeitig unter Beteiligung der maßgebenden Fachstellen und Träger öffentlicher Belange durchzuführen, um hier einen möglichst ungestörten und rechtssicheren Verfahrensablauf zu garantieren.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde bittet sich für die naturschutzfachliche Eingriffsregelung des Sondergebiets für Freiflächen-Photovoltaikanlagen an den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (10.12.2021) zur „Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ zu orientieren.</p> <p>Bei der Erweiterung der Gewerbeflächen und durch dessen Erschließung auf Flächen der Landwirtschaft und Grünflächen kommt es gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung der Bebauungsplanung „Heisinger Straße“ zu einer Mehrung des bestehenden Baurechts. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt sich für die erforderliche Eingriffsregelung an den aktuellen Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu orientieren. Hierin wird im Übrigen empfohlen die verkehrsübliche Erschließung außerhalb der Baufenster analog zur GRZ herzuleiten.</p> <p>Die erforderlichen Geländemodellierungen außerhalb der Baufenster stellen aus naturschutzfachlicher Sicht ebenfalls einen grundsätzlich erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt hier eine verbal argumentative Eingriffsregelung, zum Beispiel durch eine naturnahe Gestaltung der Böschungsflächen, mit der eine naturschutzfachliche Verbesserung der Gesamtsituation belegt werden kann.</p>	<p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung. Die Böschungsflächen bleiben als GE dargestellt.</p> <p>Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt; Die Eingrünung der Böschungsbereiche wurde hier als wünschenswert beschrieben, kann aber aufgrund der noch nicht feststehenden baulichen Ausführung noch nicht textlich fixiert werden.</p> <p>Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet:</p> <p>Eine Eingrünung der PV Anlage mit 2-reihiger Hecke an der Süd- und Ostseite ist vorgesehen; Breite der Eingrünung 6,0 m.</p> <p>saP liegt vor (s. Anhang)</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu einer Planänderung.</p>
--	--	--	---

		<p><u>Begründung Umgang mit Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft:</u> Es muss ausreichend begründet werden, warum mit der gegenständlichen Planung auf die ursprünglich festgesetzten Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung der Allgäuer Kulturlandschaft (1. Änderung Bebauungsplan „Heisinger Straße“) verzichtet werden kann. Erste Andeutungen zu dem Thema in den gegenständlichen Planungsunterlagen (z.B. in der Begründung Seite 3), wonach landwirtschaftlich benachteiligte Nutzflächen in eine mehr gewinnversprechende Nutzung mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen überführt werden, mögen zwar von den wirtschaftlichen Aspekten her sinnvoll sein, stehen aber weiterhin im Widerspruch zu den ursprünglich festgesetzten Schutzzweck, hier Teilbereiche der typischen Allgäuer Kulturlandschaft zu erhalten.</p> <p><u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Landschaftsbild:</u> Gemäß § 1 a BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Eingriffe ins Landschaftsbild sind demnach grundsätzlich durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes zu ersetzen. Hierbei sind sowohl die nahen als auch die fernen Sichtbeziehungen zu berücksichtigen.</p> <p>Für die nahen Sichtbeziehungen wird eine Eingrünung eingeplant. Nach gegenständlichen Planungsstand werden Eingrünungen auf einer Teilstrecke der Westseite von annähernd 6 m Breite und auf der Süd- und Ostseite von nur 3 m Breite eingeplant. Aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten ist eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes nur durch eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Hecke gebietseigener Gehölze (Herkunftsgebiet 6.1) erreichbar. Unter Berücksichtigung üblicher Pflanzabstände und geltender Grenzabstände für Pflanzungen mit einer potenziellen Höhe über 2 m ist i. d. R. eine 2-reihige Eingrünung auf einer Mindestbreite von 5 m einzuplanen. Es sollte eine lockere Gehölzpflanzung durch Anlage von Gehölzgruppen jeweils bestehend aus ca. 5 Einzelpflanzen angelegt werden, um einen organische Übergang der baulichen Anlagen zur freien Landschaft hin zu erwirken. Eine Festsetzung von 60 – 70 % zu bepflanzender öffentlicher bzw. privater Grünfläche hat sich in der Praxis als ausreichend wirksam erwiesen. Insbesondere nach Süden und Osten (wo der Geltungsbereich nicht an bestehende Gewerbegebiete angrenzen) werden die nahen Sichtbeziehungen erheblich gestört. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt daher die eine umfassende Eingrünung auf genannte sensible Bereiche im Süden und Osten zu konzentrieren.</p>	
--	--	--	--

		<p>Der Drumlin ragt aus dem ansonsten infrastrukturell stark belasteten Gewerbegebiet als auflockernde und unbelastete Freifläche heraus. Damit fungiert der Drumlin selbst, mit seiner weitreichenden und in alle Himmelsrichtungen reichenden positiven Wirkung auf das Landschaftsbild und die Außerwirkung der Stadt Kempten, als Minimierungsmaßnahmen gegen Eingriffe ins Landschaftsbild. In Anlehnung an die Hinweise des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (10.12.2021) zur „Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ empfiehlt die untere Naturschutzbehörde hier die Aussparung von Teilflächen (optimal die Kuppe des Drumlins), um hier weiterhin eine optische Auflockerung des Landschaftsbilds zu erreichen.</p> <p><u>Artenschutz:</u> Gemäß den „Kemptener Leitlinien für die Zulassung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (23.01.2024) ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. In Anlehnung an die Empfehlungen des LfU zum Prüfablauf (Arbeitshilfe - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Prüfablauf - Publikationsshop der Bayerischen Staatsregierung) empfiehlt die untere Naturschutzbehörde im ersten Schritt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit einer Übersichtsbegehung durchzuführen.</p>	
7.	Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Kempten Abt. Forsten Vom 22.10.2024	<i>Keine Einwände</i>	
8.	Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Kempten Abt. Landwirtschaft Vom 08.11.2024	<p>Durch die Planung eines Sondergebietes Photovoltaikanlage mit „integriertem“ Gewerbebetrieb sehen wir agrarstrukturelle Belange als betroffen an. Diese sind immer dann berührt, wenn der Umfang, die Struktur und/oder die Nutzungsmöglichkeit landwirtschaftlicher Flächen verändert und/oder beeinträchtigt werden bzw. sich Auswirkungen auf Betriebsstandorte, die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe, die Produktivität bzw. Produktionskapazität oder landwirtschaftlich notwendigen Infrastruktureinrichtungeneinschließlich des vor- und nachgelagerten Bereiches ergeben können, die insgesamt in Gegenwart oder Zukunft landwirtschaftlichen Handel beeinflussen.</p> <p>Gemäß der Kemptener Leitlinie für die Zulassung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen soll der Bau von Photovoltaik-Anlagen nicht zu einer Verknappung landwirtschaftlicher Flächen führen, die überwiegend der Nahrungsmittelproduktion dienen.</p>	<p>Den Anregungen wird in Teilen stattgegeben, sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet: Der Bereich des Sondergebiets liegt innerhalb des privilegierten Bereichs nach § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB. Aufgrund der vorhandenen Topographie liegen hier für die Landwirtschaft weniger günstige Bedingungen vor. Im Bebauungsplanentwurf wurde für die SO-Fläche ein bedingtes Baurecht eingefügt, das die Rückbauverpflichtung der PV-Anlage regelt.</p>

3. Änderung Bebauungsplan „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“
Stadtplanungsamt Kempten

Ergebnisse der frühzeitigen Auslegung
zur Fassung vom 25.09.2024

		<p>Die Entwicklungsfähigkeit von Betrieben wird gehemmt, sobald die landwirtschaftlich genutzte Fläche verknappt wird. Die Nutzungseignung landwirtschaftlicher Böden umfasst weit mehr als nur die reine Betrachtung der Bodengüte. Für die Landwirtschaft „besonders geeignete“ Böden werden durch folgende Faktoren bestimmt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Quantität und Qualität der Nutzbarkeit 2. Innere und äußere Erschließung 3. Aktuelle Nutzung. <p>Hier gehen leider rund 4,9 ha LF (davon rund 0,9 ha für das Gewerbegebiet) verloren! Eine Minderung der Auswirkung kann erreicht werden, wenn die Einrichtungen der Photovoltaikanlage nach Ende der Nutzungsdauer zurückgebaut werden und die Fläche der Landwirtschaft wieder uneingeschränkt zur Verfügung steht. Dies müsste aus unserer Sicht vertraglich geregelt werden. Der bisher die Flächen bewirtschaftende Betrieb wird in seiner Existenz nicht direkt negativ beeinflusst. Doch muss sich dieser Betrieb nun „Ersatzflächen“ suchen. Leider ist bei Neupachtung von Flächen die Bewirtschaftung meist mit zusätzlichem Zeit- und Kostenaufwand verbunden. Eine Unterstützung des betroffenen Betriebes bei der Suche nach „Ersatzflächen“ wäre wichtig! Umweltbericht und Berechnung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen fehlen. Diese sollen in Beteiligungsverfahren nach § 4.2 vorgelegt werden. Ausgleichsmaßnahmen müssen aus unserer Sicht auf der überplanten Fläche erfolgen, damit nicht weitere landwirtschaftliche Flächen, für einen Ausgleich benötigt werden. Alternativ sollte über PIK-Maßnahmen nachgedacht werden. Sollte im Rahmen der Anlage des Gewerbegebietes kulturfähiger Mutterboden anfallen, sollte dieser Landwirten angeboten werden.</p>	<p><u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Änderung in der Planzeichnung. Im Satzungstext wurden Regelungen zur Rückbauverpflichtung eingefügt.</p>
9.	Erdgas Kempten Vom 16.10.2024	<i>Keine Einwände</i>	
10.	Vodafone Vom 30.10.2024	<i>Keine Einwände</i>	
11.	Untere Denkmalschutz- behörde Vom 07.10.2024	<i>Keine Einwände</i>	
12.	Amt 35 Wasserrecht Vom 28.10.2024	<i>Keine Einwände</i>	
13.	Regionaler Planungsverband	<i>Keine Einwände</i>	

	Vom 04.11.2024		
14.	Regierung v. Schwaben Vom 04.11.2024	<i>Keine Einwände</i>	
15.	Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung Vom 04.11.2024	<i>Keine Einwände</i>	
16.	AllgäuNetz Vom 08.11.2024	<i>Keine Einwände</i>	
17.	Bauordnungsamt Vom 14.10.2024	<i>Keine Einwände</i>	
18.	Amt 35 Bodenschutz/ Altlasten Vom 08.11.2024	<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 09.11.2024 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlasten i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG oder Altlastverdachtsflächen i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG vor.</p> <p>Im Zuge von Bauprozessen wird der Boden erheblich mechanisch beansprucht. Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen (z. B. aus-reichende 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. 4.5 besteht Ergänzungsbedarf. Es sind Ausführungen zu Altlasten und zum Bodenschutz, wie nachfolgend aufgeführt fassen:</p> <p>Altlasten:</p> <p>Zum Stichtag 09.11.2024 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlasten i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG oder Altlastverdachtsflächen i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG vor.</p> <p>Sollten im Planungsgebiet aufgrund von Bodengutachten oder durch sonstige Erkenntnisse Schadstoffe i.S. des Bodenschutz- oder Wasserrechts in</p>	<p>Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet:</p> <p>Die Hinweise zur Altlasten und Bodenschutz wurden übernommen.</p>

		<p>Konzentrationen über den Prüf-werten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt werden, so ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) als zuständige Kreisverwaltungs-behörde unter Vorlage aller Gutachten oder sonstiger Erkenntnisquellen zu Informieren.</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 für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) unverzüglich zu unterrichten.</p> <p>Bodenschutz:</p> <p>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>Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG, UVPG) zu beachten. Insbesondere sind Boden-einwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung (Grundsätzlich sind Ei-gentümer 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).</p> <p>Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte der BBodSchV dem nicht entgegenstehen. Dabei ist der hoch-wertige Oberboden ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen unter Beachtung der DIN 19731 wieder zu verwenden. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Den Bauherren soll ermöglicht werden, Bodenaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischen zu lagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlager-plätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzug 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</p>	
--	--	---	--

		<p>tiefwurzelnenden, 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.</p> <p>Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen, insbesondere Verdichtungen, auf das engere Baufeld beschränkt bleiben (vgl. DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten (vgl. § 202 BauGB; DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten). Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.</p> <p>Für alle anfallenden Erarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) 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.</p> <p>Kann oder soll der ausgehobene Boden weder vor Ort noch unmittelbar an anderer Stelle wiederverwendet werden – liegt also ein Entledigungswille vor – unterfällt die Entsorgung dem Abfallrecht. Dies gilt auch für Böden, die auf Grund ihres hohen Schadstoffgehalts nicht wiederverwendet werden können und somit aufbereitet oder entsorgt werden müssen ("Entledigungszwang").</p> <p>Nicht dem Anwendungsbereich des Abfallrechts unterliegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nicht kontaminiertes Bodenmaterial, das bei Bauarbeiten ausgehoben wurde, sofern sichergestellt ist, dass es in seinem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem es ausgehoben wurde, wieder für Bauzwecke verwendet wird (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG und § 2 Abs. 3 Nr. 3 BImSchG), zum Beispiel bei Kanal- und Leitungsbaumaßnahmen. Handelt es sich um belastete Böden, kann deren 	
--	--	--	--

		<p>Wiedereinbau nur dann erfolgen, wenn dadurch keine schädlichen Umweltauswirkungen – insbesondere für das Grundwasser – zu erwarten sind.</p> <p>- Ausgehobene Bodenmaterialien, die unmittelbar einem neuen Verwendungszweck zu-geführt werden. In diesem Fall liegt kein Entledigungswille vor. Der Aushub wird in der Folge nicht zu Abfall. Es muss aber trotzdem sichergestellt sein, dass die weitere Verwendung im Rahmen der jeweils einschlägigen Rechtsvorschriften und Regelwerke erfolgt. Ob das Kriterium der Unmittelbarkeit erfüllt ist, ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden. Ist zum Beispiel aufgrund der Beschaffenheit des Bodenaushubs sichergestellt, dass er ohne Aufarbeitung für Bauzwecke verwendet werden kann oder schließt ein Besitzer von Bodenaushub zum Beispiel mit einem Dritten einen Vertrag über die Abgabe von Bodenmaterial vor dessen Aushub, kann in der Regel von einem unmittelbaren neuen Verwendungszweck ausgegangen werden, unabhängig davon, ob das Material zunächst über einen gewissen Zeitraum zwischengelagert werden muss.</p> <p>Liegt dagegen ein Entledigungswille vor – kann also der ausgehobene Boden weder vor Ort noch unmittelbar an anderer Stelle wiederverwendet werden – unterfällt die dann vorzunehmende Entsorgung dem Abfallrecht und der Boden ist rechtlich als Abfall zu betrachten. Dies gilt gemäß § 3 Abs. 4 KrWG auch für Böden, die auf Grund ihres hohen Schadstoffgehalts nicht wiederverwendet werden können und somit entsorgt werden müssen ("Entledigungszwang"). Allein mit der rechtlichen Qualifizierung als "Abfall" ist aber keine Verschärfung der Regelungen für die Verwendung des Materials verbunden. Der Einsatz von Material an einem bestimmten Ort ist – unabhängig davon, ob es rechtlich als "Abfall" einzustufen ist – immer nur dann möglich, wenn dadurch keine Umweltschäden hervorgerufen werden.</p> <p>§ 5 Abs. 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) regelt, dass ein Stoff oder Gegenstand unter bestimmten Voraussetzungen die Abfalleigenschaft wieder verlieren kann. Dies ist auch bei als Abfall angefallenem Bodenaushub möglich. Folgende Voraussetzungen müssen eingehalten werden:</p> <p>- Ein Recycling- oder anderes Verwertungsverfahren wurde durchlaufen. Der Bodenaushub muss somit ordnungsgemäß und schadlos verwertet worden sein. Hierzu zählt insbesondere die Aufbereitung in einer Anlage zur Herstellung güte- und qualitätsgesicherter Ersatzbaustoffe unter Beachtung des Prinzips der Gütesicherung nach DIN 18200. Üblicherweise Verwendung für bestimmte Zwecke.</p> <p>- Es besteht ein Markt oder eine Nachfrage.</p> <p>- Die für die jeweilige Zweckbestimmung geltenden technischen Anforderungen sowie Rechtsvorschriften für Erzeugnisse werden eingehalten.</p>	
--	--	---	--

		<p>- Die Verwendung führt insgesamt nicht zu schädlichen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt.</p> <p>Hierfür müssen die umweltfachlichen Vorgaben eingehalten werden. Dies ist gegeben, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Schadstoffkriterien, die im Fall einer Verwertung an dieser Stelle gelten, eingehalten werden und b) die weiteren Parameter, die für einen Einsatz an dieser Stelle einzuhalten sind (z. B. zu Fremdstoffgehalten oder Gehalten an organischem Kohlenstoff) erfüllt sind. <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch weitere Schadstoffparameter über das standard-mäßig betrachtete Spektrum relevant sein können. Böden aus belasteten Standorten können daher die Abfalleigenschaft nur verlieren, wenn das Schadstoffspektrum bekannt ist und nach Abschluss des Recycling- oder Verwertungsverfahrens gewährleistet ist, dass die Kriterien a) und b) eingehalten sind.</p> <p>Die Abfalleigenschaft kann somit erst dann enden, wenn die entsprechenden Rechtspflichten erfüllt sind und damit das abfallrechtliche Pflichtenverhältnis beendet ist. Ob die Voraussetzungen für die Beendigung der Abfalleigenschaft vorliegen, ist im jeweiligen Einzel-fall zu entscheiden. Ob das Ende der Abfalleigenschaft erreicht ist, unterliegt gemäß § 47 Abs. 6 KrWG den Überwachungsbefugnissen der zuständigen Behörde.</p> <p>Liegen die Voraussetzungen des § 5 KrWG Abs. 1 nicht vor, verbleibt das Bodenmaterial im Abfallregime.</p> <p>Auf die Pflicht zur Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Abfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u. a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s. a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, zulässig (vgl. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (vgl. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.</p>	
19.	Telekom	<i>Keine Einwände</i>	

3. Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen und Gutachten

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen und Gutachten sind verfügbar:

Schutzgut Mensch:

- Tageslichttechnische Untersuchung, hils consult gmbH vom 28.08.2024

Schutzgut Biologische Vielfalt:

- Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezgl. der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG, Dr. Andreas Schuler vom 28.10.2024

Schutzgut Boden- und Geomorphologie:

- Baugrunduntersuchung, Baugrund Süd, vom 19.07.2024
- Baugrunduntersuchung; ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden vom 23.11.2023

Schutzgut Landschaftsbild:

- Untere Naturschutzbehörde (UNB), Stellungnahme vom 11.11.2024

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

- Untere Naturschutzbehörde (UNB), Stellungnahme vom 11.11.2024
- Baugrunduntersuchung, Baugrund Süd, vom 19.07.2024
- Baugrunduntersuchung; ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden vom 23.11.2023
- Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezgl. der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG, Dr. Andreas Schuler vom 28.10.2024
- Tageslichttechnische Untersuchung, hils consult gmbH vom 28.08.2025