

## 1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

| Nr. | Datum<br>Stellungnahme | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag / Beschlussvorschlag  |
|-----|------------------------|--|--|
| 1   | 13.06.2025             | <p>wir sind direkte Anwohner des Baugebietes Neuhausen-West. Leider habe ich bisher keine Unterlagen gesehen/bekommen, die uns die geplante Bebauung zeigen würden. Irritiert hat mich ein Presseartikel in dem Stand, dass sicher Herr Koemstedt darüber gewundert habe, dass er bisher noch nichts von den Nachbarn gehört habe. Aber was hätten wir denn reagieren können, wenn nichts veröffentlicht wurde. Können Sie uns bitte nähere Informationen zur geplanten Bebauung zur Verfügung stellen?“</p> | <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde vom 11.12.2024 bis zum 15.01.2025 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes <a href="http://www.kempten.de/bauleitplanung">www.kempten.de/bauleitplanung</a> abrufbar. Der Vorentwurf wurde in diesem Zeitraum außerdem im barrierefrei zugänglichen Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes Kronenstraße 8, 87435 ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung erfolgte über das Amtsblatt der Stadt Kempten am 06.12.2024</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 21.05.2025 bis zum 20.06.2025 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes <a href="http://www.kempten.de/bauleitplanung">www.kempten.de/bauleitplanung</a> abrufbar. Der Entwurf wurde in diesem Zeitraum außerdem im barrierefrei zugänglichen Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes Kronenstraße 8, 87435 ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung erfolgte über das Amtsblatt der Stadt Kempten am 16.05.2024</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es kommt zu keiner Planänderung.</p> |

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

| Nr. | Stellungnahmegeber  | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag / Beschlussvorschlag  |
|-----|---|--|--|
| 1.  | Bauordnungsamt Kempten (Allgäu) vom 18.06.2025                          | „Aus bauordnungsrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen die angedachte Planung des BP „Neuhausen West“. Sollte es die Möglichkeit geben, die Stellplatzbereiche etwas größer auszuführen, würden wir das aus bauordnungsrechtlicher Sicht begrüßen. Die Stellplätze sind jedoch in ausreichender Zahl und Größe vorhanden. Somit sind die Mindestanforderungen erfüllt. Wir stimmen dem Vorhaben zu.“ | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br><br><u>Den Anregungen wird nicht stattgegeben:</u><br>Die Stellplatzbereich wurden mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr abgestimmt und sind ausreichend groß bemessen.<br><br><u>Ergebnis der Abwägung:</u><br>Es kommt zu keinen Planänderungen  |
| 2.  | Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung Kempten (Allgäu) vom 04.06.2025 | „Das Amt 18 (18.1. Wirtschaft und Stadtentwicklung sowie 18.2 Liegenschaften) hat keine Einwände oder Anregungen zu dem Vorhaben Bauleitplanverfahren für den BP "Neuhausen-West".   | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Es kommt zu keiner Planänderung.   |
| 3.  | Kommunale Inklusionsbeauftragte vom 26.06.2025                          | „Vielen Dank für Ihre Nachricht. Von meiner Seite passt es dann mit meiner ersten Rückäußerung vom 21.11.24, wenn sich planerisch keine Änderungen ergeben haben, die neue Aspekte der Barrierefreiheit betreffen könnten. Ansonsten bitte ich um weitere Einbindung bei den Planungen.“   | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Es kommt zu keiner Planänderung.   |
| 4.  | Wasserwirtschaftsamt vom 23.06.2025                                     | „Mit o.g. Planung (Fassung vom 06.05.2025) besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Wir haben keine weiteren Anmerkungen oder Ergänzungen.“  | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Es kommt zu keiner Planänderung.   |
| 5.  | Kemptener Kommunalunternehmen vom 22.05.2025                            | „Teil 1; 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen; Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser<br>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse i.d.R. nicht möglich. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet. Eine Regenrückhaltung findet zentral im Regenrückhaltebecken                                       | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br><br><u>Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in die Hinweise des Bebauungsplans eingearbeitet:</u><br>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse i.d.R. nicht möglich. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet. Eine Regenrückhaltung findet zentral im Regenrückhaltebecken RRA-6_Neuhausen des Kemptner Kommunalunternehmens |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
|    |  | <p>RRA-6_Neuhausen des Kemptner Kommunalunternehmens statt. Die DWA-Regelwerke M153, A102, A117 und A138 gelten entsprechend.</p> <p>Teil 2; 1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen; Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Wasser-, Gas-, Strom- und Fernmeldeversorgung, Fernmeldenetz</p> <p><u>Abwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung</u><br/>Die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) und Trinkwasserversorgung wird an die bestehenden Anlagen des Kemptener Kommunalunternehmens (KKU) angebunden. Mit dem Erschließungsträger wird hierzu ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Ver- und Entsorgung wurde bereits im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd, 5. Änderung“ (Rechtskraft: 22.10.2004) entsprechend groß dimensioniert.</p> <p>Niederschlagswasser<br/>Eine Versickerung des Regenwassers ist laut Baugrunduntersuchung der IG ICP mbH vom 26.10.2022 (Anlage 4) aufgrund des anstehenden schwach durchlässigen Bodens (Schluff) nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation abgeleitet.</p> | <p>statt. Die DWA-Regelwerke M153, A102, A117 und A138 gelten entsprechend.</p> <p><u>Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet:</u><br/>Abwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung<br/>Die Abwasserentsorgung (Schmutz und Regenwasser) und Trinkwasserversorgung wird an die bestehenden Anlagen des Kemptener Kommunalunternehmens (KKU) angebunden.</p> <p><u>Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet:</u><br/>Eine Versickerung des Regenwassers ist laut Baugrunduntersuchung der IG ICP mbH vom 26.10.2022 (Anlage 4) aufgrund des anstehenden schwach durchlässigen Bodens (Schluff) nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation abgeleitet.</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u><br/>Es kommt zu keinen Planänderungen</p> |
| 6. | Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 11.06.2025 | <p>„Zum vorgelegten Plan dürfen wir folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p><u>Grundsätzliche Vorplanung Löschwasserversorgung:</u><br/>Im derzeitigen Planungsstadium sind die Belange des Brandschutzes noch nicht unmittelbar zu erkennen. Deshalb</p>   | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Den Anregungen wird nicht stattgegeben:</u><br/>Die Stellungnahme des Amtes für Brand und Katastrophenschutz ist mit seiner Stellungnahme vom 08.01.2025 identisch. Deren Inhalt wurde bereits in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p>   |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>können wir leider auch noch keine konkreten Aussagen hierzu treffen.</p> <p>Wir bitten aber generell darum, die u.g. allgemeinen Forderungen ständig mit einfließen zu lassen. Im Besonderen bitten wir, bei der künftigen Löschwasserversorgung verstärktes Augenmerk im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit (gelieferte Menge) und auf ausreichende Druckverhältnisse der Leitungen (Druckerhöhungspumpen, Hochbehälter, etc.) zu legen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung:</u><br/>Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018). Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete (Mischgebiete) jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten.</p> <p>Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/h bzw. 192 m<sup>3</sup>/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><u>Zufahrtsmöglichkeit/Rettungswege:</u><br/>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist die DIN 14090 i.V.m. „Richtlinie</p> |  |
|--|--|--|--|

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 12 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 sein. Bei der Planung ist ebenfalls die DIN 14090 i.V.m. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2024) zu Grunde zu legen (Art. 12 BayBO).</p> <p>Es werden primär EFH oder Reihenhäuser errichtet. Die Straße ist gesamt nur mit 5m Breite geplant. Auch für Bewegungsflächen der Löschfahrzeuge sind normal 7mx12m vorzusehen. Die vorhandene Straßenbreite kann genutzt werden, wenn die Flächen durch den Ausschluss des Parkens im öffentlichen Raum möglich sind. Ggf. ist eine Beschilderung nachträglich anzubringen. Aktuell ergeben sich Möglichkeiten besonders in den Kurvenbereichen (Aufweitung bzw. Grünfläche) oder im Bereich der Hofausfahrten.</p> <p><u>Hochspannungsleitung:</u><br/>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)).</p> | <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u><br/>Es kommt zu keinen Planänderungen</p> |
|--|--|---|--|

|    |   |   |  |
|----|---|---|--|
|    |   | Die bestehenden Anlagen werden wohl gem. der Planung zurückgebaut bzw. verlegt. Die neue Lage ist jedoch nicht ersichtlich.“  |  |
| 7. | AllgäuNetz GmbH<br>vom 10.06.2025               | „Bezugnehmend zu unserer Stellungnahme vom 16.12.2024 haben wir keine weiteren Anregungen und Bedenken.“  | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br>Es kommt zu keiner Planänderung.   |
| 8. | Untere<br>Wasserrechtsbehörde<br>vom 11.06.2025 | <p><u>Gewässer:</u><br/>Im Plangebiet sind der Wasserrechtsbehörde keine wasserwirtschaftlich bedeutsamen oberirdischen Gewässer bekannt. Nördlich des Plangebietes in etwa 60 Meter Entfernung fließt in west-östlicher Richtung der Bleicher Bach – Nordast - (Gewässer III. Ordnung). Für die Unterhaltung des Gewässers ist, vorbehaltlich etwaiger Sonderunterhaltungslasten an bestimmten Teilstrecken, die Stadt Kempten (Allgäu) – Amt für Tiefbau und Verkehr - zuständig. Eine Beeinträchtigung der Gewässerunterhaltung ist durch die Erweiterung des Siedlungsgebietes nicht anzunehmen.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u><br/>Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ist die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser, das auf befestigten Flächen anfällt, nicht möglich. Daher ist es vorgesehen, das Plangebiet an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation im Trennsystem anzuschließen, welche das gesammelte Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken in den Bleicher Bach entwässert.<br/>Diese Niederschlagswassereinleitung – welche die Flächen des Plangebietes bereits beinhaltet - wurde mit Erlaubnisbescheid vom 13.01.2025 wasserrechtlich zugelassen.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung:</u><br/>Das Plangebiet soll, wie die umgebende Bebauung an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen werden, welche das Abwasser zum Gruppenklärwerk transportiert. Dort wird es nach dem Stand der Technik gereinigt. Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist nicht mit besonderem Abwasser zu rechnen, welches die Reinigungsfähigkeit des Gruppenklärwerks beeinträchtigt oder nach § 58 WHG einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u></p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Den Anregungen wird nicht stattgegeben:</u><br/>Die Inhalte Stellungnahme wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> |

|    |   |  |   |
|----|---|--|---|
|    |   | <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem wasserrechtlichen Schutzgebiet (§ 51, 53, 76 WHG).</p> <p>Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf somit keine Einwände.</p>   | <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u><br/>Es kommt zu keinen Planänderungen</p>  |
| 9. | <p>Amt für Umwelt und Naturschutz Stadt Kempten (Allgäu)<br/>Bodenschutz<br/>vom 26.06.2025</p> | <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. § 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 20.06.2025 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. 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Den Anregungen wird teilweise stattgegeben. Sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet:</u><br/>Datum des Stichtages wurde redaktionell angepasst.</p> |

|            |   |  |   |
|------------|---|--|---|
|            |   | <p>Bei den Ausführungen im Textteil zu den Ausführungen zu Altlasten und zum Bodenschutz besteht Einverständnis.“</p>  | <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u><br/>Es kommt zu keinen Planänderungen</p>  |
| <p>10.</p> | <p>Amt für Umwelt und Naturschutz Stadt Kempten (Allgäu)<br/>Naturschutz vom 20.06.2025</p> | <p>„Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur frühzeitigen Beteiligung besteht grundsätzliches Einverständnis mit der Bauleitplanung. Die untere Naturschutzbehörde bittet folgende Anmerkungen und Hinweise bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Entwurf wurden die Hinweise und Auflagen aus der naturschutzfachlichen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 15.01.2025 berücksichtigt.</p> <p><u>Private Grünflächen:</u><br/>Um die Wirksamkeit der Privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung zu gewährleisten bittet die untere Naturschutzbehörde um eine redaktionelle Ergänzung. Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sollten frei von baulichen Anlagen jeglicher Art, auch baurechtlich genehmigungsfreie Anlagen, sowie beton- und Steinmauern gehalten werden. Wird die hier minimal eingeplante Eingrünung zudem noch durch bauliche Strukturen unterbrochen, ist der eigentliche Zweck der privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und Einbindung des Wohngebiets ins Landschaftsbild nicht mehr gewährleistet.</p> <p><u>§ 11 Artenschutz:</u><br/>Bitte redaktionell Ergänzen: Ergänzend zu dem genannten BfN-Skript 543 wurde vom Bayerischen Staatministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ein „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ (Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung) herausgegeben. Dieser fasst die Informationen aus dem genannten sehr umfangreichen BfN-Skript 543 zum aktuellen Forschungsstand in einem übersichtlichen Maßnahmenkatalog zusammen und wird von daher von der unteren Naturschutzbehörde wegen der besseren Anwendungsfreundlichkeit ergänzend empfohlen.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Den Anregungen wird nicht stattgegeben:</u><br/>Auf Grünflächen dürfen grundsätzlich keine baulichen Anlagen errichtet werden, welche nicht dem Zweck der Grünfläche entsprechen. Die Private Grünfläche wird mit dem Zweck Ortsrandeingrünung festgesetzt. Per Definition sind hier keine baulichen Anlagen, auch keine genehmigungsfreien Anlagen oder Steinmauern zulässig. Eine Änderung der Festsetzungen ist somit nicht erforderlich.</p> <p><u>Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet:</u><br/>Ergänzend zu dem genannten BfN-Skript 543 wurde vom Bayerischen Staatministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ein „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ (Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung) herausgegeben. Dieser fasst die Informationen aus dem genannten sehr umfangreichen BfN-Skript 543 zum aktuellen Forschungsstand in einem übersichtlichen Maßnahmenkatalog zusammen und wird von daher von der unteren Naturschutzbehörde wegen der besseren Anwendungsfreundlichkeit ergänzend empfohlen.</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u><br/>Es kommt zu keinen Planänderungen</p> |