

1. Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Datum Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Beschlussvorschlag

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellung- nahmegeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Beschlussvorschlag
1.	Regierung von Schwaben vom 12.06.2025	O.g. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.	Das Einverständnis mit der Planung aus landesplanerischer Sicht wird begrüßt. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.
2.	Wasser- wirtschaftsamt vom 23.06.2025	Zu oben genannter Planung (Fassung vom 06.05.2025) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise: Wasserversorgung Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser <u>Schmutzwasser</u> Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.	Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird begrüßt. Wasserversorgung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser <u>Schmutzwasser</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	<u>Niederschlagswasser</u> Gerade im Hinblick auf die komplexen Abfluss- und Ausbauverhältnisse des Holzbaches (Erläuterung siehe Abschnitt Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet) ist eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Verrohrungen und Gewässerabschnitte des Holzbaches mit anfallendem Niederschlagswasser zu verhindern. Das in der Satzung und der zugehörigen Begründung angestrebte Vorgehen zur lokalen Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht positiv zu bewerten und kann unterstützt werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Bei der Erschließungsplanung ist insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung (z.B. Versickern mit Reinigung durch bewachsene Oberbodenpassage oder Filteranlagen) und/oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können. Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Versickerung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit der technischen Richtlinie TRENGW (Grundwasser) möglich. Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet Uns ist hier direkt im vorgesehenen Planungsbereich kein Oberflächengewässer bekannt. Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor. Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte. Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr hier im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende	<u>Niederschlagswasser</u> Die Hinweise zum Thema Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen werden im Zuge der Erschließungsplanung durch den Bauvorhabenträger berücksichtigt. Das anfallende Niederschlagswasser soll durch wasserdurchlässige Materialien auf Stellplatzflächen und Zufahrten möglichst direkt auf dem Grundstück versickern. Möglichst viel Niederschlagswasser soll über die Dachbegrünung versickern. Weiteres Dachflächenwasser wird in eine Fläche für den Regenrückhalt im Bereich der Stellplätze P 10 – P17 geleitet. Von dort wird übriges Wasser gedrosselt in das kommunale Kanalnetz eingeleitet. Kurzfristig wird das Wasser in einen kommunalen Schmutzwasserkanal geleitet. Längerfristig soll nach Freigabe des Kemptener Kommunalunternehmens (KKU) das Einleiten in einen Regenwasserkanal erfolgen. Für beide Varianten werden die nötigen baulichen Anlagen direkt hergestellt. Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet Die erbetene Prüfung ist zwischenzeitlich mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr erfolgt: Der Kommune sind keine weiteren Gewässer bekannt.
--	---	---

	wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass hier im Umfeld des Planungsbereichs an der Kaufbeurer Str. und im/um das benachbarte Gelände der Fa. Liebherr im Zuge der historischen Siedlungsentwicklung mehrere kleine Fließgewässer massiv verbaut bzw. gänzlich verrohrt, umgeleitet oder mit Entlastungsleitungen versehen wurden und der hier namensgebende Holzbachtobel im oberen Bereich gänzlich verfüllt wurde. Hier ist insbes. der Holzbach und ein aus südlicher Richtung (ehem. Kasernengelände) kommender verrohrter Bach („Seggenbach“) zu nennen. Das städtische Amt für Tiefbau und Verkehr (Frau Dangel) hier unseres Wissens nach, den Bestand und Zustand der Bachverrohrungen im Umfeld des Liebherr-Geländes erfasst. Bitte treten Sie hierzu in Kontakt mit dem städtischen Amt für Tiefbau und Verkehr, um zu eruieren, ob die Vorhaben auf vorliegenden Planungsbereich Einfluss auf diese teilweise verrohrten Gewässer haben könnten. Wild abfließendes Wasser/ Sturzfluten Auch abseits von Gewässern sind Gebäude durch Wasser, Starkregen, Sturzfluten und hohe Grundwasserstände gefährdet. Überflutungen von Straßen oder Sturzfluten können bei lokalen Unwettern auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine Vorwarnzeiten möglich. Daher muss bei der Erschließungsplanung und Bauvorhaben insbesondere auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag geachtet werden. Wir empfehlen, das Risiko urbaner Sturzfluten und deren Auswirkungen unter der Berücksichtigung von Geländeneigung und Gebäudeanordnungen zu prüfen und Maßnahmen in die Planung mit aufzunehmen. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen. Hierzu können die Ergebnisse aus der von der Stadt Kempten beauftragten Starkregenuntersuchung herangezogen werden. Siehe unter: https://www.kempten.de/starkregenkarte-22273.html Es wird darauf bereits im vorliegenden im Textteil unter Nr. 5 Hinweise und in der Begründung unter der Nr. 1.2 Plangebiet sowie im Umweltbericht Teil B unter der Überschrift „3.5.1 Bestandsituation“ sinngemäß eingegangen und keine nennenswerte Gefährdung des Planungsbereichs durch Starkregens aufgrund seiner Höhenlage gesehen.	Wild abfließendes Wasser/ Sturzfluten Die Hinweise zum Thema Wild abfließendes Wasser/ Sturzfluten werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen werden im Zuge der Erschließungsplanung durch den Bauvorhabenträger berücksichtigt.
--	---	---

		Planer und Bauherren sollten dennoch unabhängig von der Gewässernähe oder bisherigen Grundwasserständen darauf hingewiesen werden, Keller wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten. Alle Leitungs- und Rohrdurchführungen müssen dicht sein. Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Haus- und Terrasseneingänge müssen geeignet geplant und ausgeführt werden. Tiefgaragenabfahrten sollten so gestaltet sein, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoss sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. Straßenniveau liegen und alles darunter wasserdicht sein. Wir verweisen auch auf die Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere bezüglich des Nachbarschutzes. In Bezug auf den Umweltbericht Teil B („3.5.1 Bestandsituation“ und unter Nr. 3.13) möchten wir klarstellen, dass die Feststellung, ein bestimmter Bereich liege nicht in einem veröffentlichten Überschwemmungsgebiet oder Hochwassergefahrenbereich, nicht zu der falschen Annahme führen darf, dass dieser Bereich keiner Hochwassergefahr ausgesetzt ist. Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereiche können nur dann veröffentlicht werden, wenn sie rechnerisch ermittelt und digital an das LfU übermittelt wurden. Dies erfolgt hauptsächlich für größere Gewässer (z.B. Gewässer 1. Ordnung wie die Iller). Für die kleineren Gewässer (3. Ordnung), die meist in kommunaler Zuständigkeit liegen, sind solche Gebiete jedoch oft nicht ermittelt und daher nicht veröffentlicht. Dennoch kann in ihrem direkten Umgriff eine nicht unerhebliche Überflutung stattfinden. Das Amt für Umwelt- und Naturschutz (Wasserrecht) der Stadt Kempten erhält Abdruck dieses Schreibens per Email.	Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet: Die Hinweise werden unter Kapitel 5 „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen“ beim Punkt Starkregen ergänzt. Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in den Umweltbericht eingearbeitet: Die Hinweise werden unter Kapitel 3.5.1 „Bestandsituation“ und Kapitel 3.13 „Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen“ ergänzt. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu einer Planänderung. Die Hinweise zum Starkregen werden in der Satzung unter Kapitel 5 „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen“ beim Punkt Starkregen und im Umweltbericht in Kapitel 3.5.1 „Bestandsituation“ und 3.13 „Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen“ ergänzt.
3.	Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege vom 17.06.2025	Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher	

	Belange, wie folgt Stellung: <u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: - D-7-8227-0045 - Straße der römischen Kaiserzeit Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Im Umfeld römischer Straßen ist regelhaft mit begleitenden Gräben und Materialentnahmegruben sowie in Einzelfällen mit Bestattungen und Gebäuden zu rechnen. Diese können über den Bereich des bekannten Bodendenkmals hinaus in die unmittelbare Umgebung ausgreifen. Auf Grund der Nähe des Bauvorhabens zu o.g. römischer Straße im Bereich des Vorhabens Bodendenkmäler zu vermuten. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der	<u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise stattgegeben, sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet: Auf die besonderen Schutzbestimmungen des Bodendenkmals wird in der Begründung unter Kapitel 1.2 „Plangebiet“ unter dem Punkt Bodendenkmal eingegangen.
--	--	---

	markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) Der genannte Hinweis zur Meldepflicht von Bodenfunden nach Art. 8 BayDSchG berücksichtigt die Denkmalvermutung nicht in hinreichender Weise. Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: - Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpassung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD	Die genannten Bodendenkmäler können nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nicht übernommen werden, da sie sich außerhalb des Geltungsbereichs befinden. Da die Bebauungspläne in den Geoportalen nur innerhalb des Geltungsbereichs dargestellt werden, wäre das Bodendenkmal nicht zu sehen. Aufgrund dessen wird auf eine Darstellung verzichtet. Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in den Bebauungsplan und den Umweltbericht eingearbeitet: In der Satzung des Bebauungsplans wird nebenstehender Text im Kapitel 5 „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen“ unter dem Punkt Denkmalschutz ergänzt. Im Zuge der Schlankeit des Planteils wird auf die ergänzende Darstellung des Textbausteins im Planteil verzichtet. Im Umweltbericht wird der Text in Kapitel 3.8 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Güter“ und Kapitel 4.1 „Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“ ergänzt. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis wurde zudem zwischenzeitlich durch den Vorhabenträger beantragt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
--	--	---

		eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dukovorgaben_april_2020.pdf Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege (www.blfd.bayern.de).	Ergebnis der Abwägung: Es kommt zu einer Planänderung. Die Hinweise zum Bodendenkmal werden in der Satzung unter Kapitel 5 „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen“ beim Punkt Denkmalschutz übernommen, in der Begründung wird im Kapitel 1.2 „Plangebiet“ der Punkt Bodendenkmal ergänzt und im Umweltbericht wird Kapitel 3.8 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Güter“ und 4.1 „Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“ ergänzt.
4.	Staatliches Bauamt vom 18.07.2025	2.4. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Einwendungen - Das geplante Vorhaben befindet sich straßenrechtlich an der freien Strecke der Bundesstraße B19. In diesem Bereich besteht ein grundsätzliches Anbauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 Meter neben dem befestigten Straßenrand der Bundesstraße.	Einwendungen: Den Einwendungen wird stattgegeben: Die Aussicht auf Ausnahme von nebenstehend genannten Anbauverbot wird angestrebt: - Das für den Ausbau der Bundesstraße wichtige Flurstück Fl.-Nr. 4225/1 wird bis

		- Für den Streckenabschnitt der Bundesstraße B19 „von der Einmündung Dieselstraße bis zur Anschlussstelle der Bundesautobahn A7“ bestehen konkrete Ausbauabsichten für einen 4-streifigen Ausbau. Das Projekt ist im aktuell gültigen Bundesverkehrswegeplan 2030 mit der Bezeichnung „B19 - BY - AS Leubas (A 7) Dieselstraße - B019-G030-BY“ mit der Dringlichkeitsstufe Vordringlicher Bedarf (VB) bewertet. - Eine Ausnahme vom o.g. Anbauverbot kann in Aussicht gestellt werden, wenn im Gegenzug das für den Ausbau der Bundesstraße wichtige Flurstück Fl.-Nr. 4225/1 durch den Antragsteller entgeltlos und lastenfrei an die Bundesrepublik Deutschland Bundesstraßenverwaltung übertragen wird. Fl.-Nr. 4225/1 ist aus dem weiteren Bebauungsplanverfahren auszunehmen. - Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass das Grundstück Fl.-Nr. 4225/1 noch nicht von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) freigestellt ist. - Der Bebauungsplan kann erst nach erfolgter Freistellung sowie eigentumsrechtlicher Übertragung der o.a. Fläche auf die Bundesrepublik Deutschland, Bundesstraßenverwaltung rechtskräftig werden. - Ggf. geringfügige Abstandsflächen des Vorhabens können weiterhin auf Fl.-Nr. 4225/1 zu liegen kommen. - Die weiterhin einzuhaltende, reduzierte Anbauverbotszone beträgt 15 Meter neben dem befestigten Straßenrand der Bundesstraße und wird ab ca. 20 m nördlich des Gebäudes Edisonstraße 1 linear auf das nordwestliche Gebäudeeck des Bestandsgebäudes verzogen (siehe auch Anlage zur Stellungnahme). Das verbleibende Anbauverbot schließt neben den Hochbauten auch alle damit zusammenhängenden Nutzungen (z.B. Rettungswege, Feuerwehrumfahrten) ein, ohne die eine baurechtliche Genehmigung nicht erfolgen könnte.	zum Satzungsbeschluss durch den Antragsteller entgeltlos und lastenfrei an die Bundesrepublik Deutschland Bundesstraßenverwaltung übertragen - Dem Freistellungsantrag vom 08.11.2023 wurde nach der erneuten Gesetzesänderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) vom 17.07.2025 am 02.09.2025 stattgegeben. Die Fläche ist somit seit 02.10.2025 von Bahnbetriebszwecken offiziell freigestellt. - Die weiterhin einzuhaltende, reduzierte Anbauverbotszone wird gemäß der Anlage zur Stellungnahme in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Im Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Anbauverbotszone als nachrichtliche Übernahme aufgenommen, in der Begründung wird der Punkt „Anbauverbotszone“ im Kapitel 1.2 „Plangebiet“ ergänzt. - Neben Hochbauten sind auch alle damit zusammenhängenden Nutzungen (z.B. Rettungswege, Feuerwehrumfahrten) nicht in der resultierenden Anbauverbotszone vorgesehen. - Der Stellplatz Nr. 9 befindet sich in der Anbauverbotszone. Er wird im Vorhaben-
--	--	--	--

		- Parkflächen können außerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden, dürfen dann aber nicht auf eine zwingende Stellplatzvorgabe des Vorhabens angerechnet werden. Es empfiehlt sich solche Parkflächen gesondert in den Plänen kenntlich zu machen. - Gegen die von der bestehenden Bundesstraße ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Rechtsgrundlagen § 9 FStrG 3.2 Um Weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten. Anlage:	und Erschließungsplan farblich differenziert dargestellt und wird beim Stellplatznachweis nicht angerechnet. - Der Hinweis zu den möglichen Emissionen und ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen und ist vom Bauvorhabenträger zu berücksichtigen. Rechtsgrundlagen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das staatliche Bauamt Kempten wird weiter im Verfahren beteiligt. Ergebnis der Abwägung: Es kommt zu einer Planänderung. Das Flurstück 4225/1 der Gemarkung Kempten wird in der Planzeichnung aus dem Geltungsbereich herausgenommen und der Verlauf der Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen (ebenso im Vorhaben- und Erschließungsplan). Aufgrund der Anbauverbotszone entfällt ein Stellplatz. Daraus ergibt sich eine neue Nummerierung und Zuordnung, die sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan, als auch in der Planzeichnung sowie der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert wird. In der Begründung wird der Punkt „Anbauverbotszone“ im Kapitel 1.2 „Plangebiet“ ergänzt.
--	--	---	--

5.	Regionaler Planungsverband vom 13.06.2025	Dem o.g. Vorhaben stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.	Das Einverständnis mit der Planung aus regionalplanerischer Sicht wird begrüßt. Ergebnis der Abwägung: Es kommt zu keiner Planänderung.
6.	Eisenbahn-Bundesamt vom 05.06.2025	Ihr Schreiben ist am 21.05.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Holzbachtobel Nord“ berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5400 Kempten – Neu-Ulm unmittelbar östlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Nach Prüfung der mir zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen könnte es sich bei den antragsgegenständlichen Flurstücken um Grundstücke handeln, welche eine Betriebsanlage einer Eisenbahn sind bzw. auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden. Der Begründung ist auf Seite 12 zu entnehmen, dass es sich bei dem auffälligen Gebäude, das sich auf dem Flurstück 4225 der Gemarkung Kempten befindet, um ein ehemaliges Bahnwärterhäuschen mit Schuppen handelt. Insofern ist davon auszugehen, dass es sich jedenfalls bei diesem Flurstück mit hoher Wahrscheinlichkeit um eine Betriebsanlage einer Eisenbahn handelt bzw. um ein Flurstück, auf dem sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden. Da das Eisenbahn-Bundesamt als Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde der Eisenbahnen des Bundes über keine Grundstücksverzeichnisse der Eisenbahnen des Bundes verfügt, kann anhand der vorliegenden Planunterlagen nicht abschließend geprüft werden, ob und welche gewidmeten Bahnanlagen in diesem Bereich direkt betroffen sind. Diese Prüfung obliegt dem zuständigen Eisenbahninfrastrukturunternehmen. Ich bitte somit diesbezüglich um Übersendung der Stellungnahme der DB AG zu meiner Information. Nach aktuellem Kenntnisstand ist eine Entwidmung (nach alter Rechtslage) bzw. Freistellung gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (seit 2005) für das o. g. Flurstück dem Eisenbahn-Bundesamt nicht bekannt. Insoweit unterfällt das Flurstück – sofern es sich um eine Eisenbahn-Betriebsanlage handelt – dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Wenn derartige Flächen einer neuen, nicht mit Bahnbetriebszwecken zu vereinbarenden Nutzung zugeführt werden sollen, müssen diese erst in einem Freistellungsverfahren nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden,	Die ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahme der DB AG vom 03.07.2025 wurde am 04.07.2025 vom Büro LARS consult an die zuständige Bearbeiterin weitergeleitet.
--	---	--

		sofern die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen. In diesem Zusammenhang mache ich darauf aufmerksam, dass nach Änderung des § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Bahnbetriebszweck eines Grundstücks, das Betriebsanlage einer Eisenbahn ist oder auf dem sich eine Betriebsanlage einer Eisenbahn befindet, im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der Aufrechterhaltung sowie der Weiterentwicklung der Eisenbahninfrastruktur im Rahmen der kurz-, mittel- oder langfristig prognostizierbaren zweckentsprechenden Nutzung dient. Da der Neubau eines Bürogebäudes auf einer unter Fachplanungsvorbehalt liegenden Fläche geplant ist, kann das Eisenbahn-Bundesamt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Holzbachtobel Nord“ sowie dem daraus resultierenden Neubau eines Bürogebäudes insgesamt ohne Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz nicht zustimmen.	Den Anregungen wird nicht stattgegeben: Dem Freistellungsantrag vom 08.11.2023 wurde nach der erneuten Gesetzesänderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) vom 17.07.2025 am 02.09.2025 stattgegeben. Die Fläche ist somit seit 02.10.2025 von Bahnbetriebszwecken offiziell freigestellt. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.
7.	Kemptener Kommunalunternehmen vom 27.05.2025	Keine Äußerung – Themen des KKKU werden direkt mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt.	Der Hinweis des KKKU wird zur Kenntnis genommen. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.
8.	Deutsche Telekom vom 20.06.2025	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Zu einem Gebäude des Plangebiets führt eine oberirdische Leitung.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom im Planungsbereich befinden. Diese sind im Zuge der Erschließungsplanung durch den Bauvorhabenträger zu berücksichtigen.

		Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. < Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten-terminen zu verwenden. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.	Die Hinweise bezüglich der möglichen Verlegung neuer Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.
9.	Vodafone vom 18.06.2025	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.05.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Das Einverständnis mit der Planung wird begrüßt.

		Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)-Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.	Das Interesse bezüglich der Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.
10.	Amprion vom 23.05.2025	Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Neben Amprion wurden noch weitere relevante Erschließungsträger beteiligt. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.
11.	AllgäuNetz vom 10.06.2025	Mit E-Mail vom 20.05.2025 haben Sie uns über obigen Bebauungsplan informiert. Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag.	

	Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung werden wir durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. In dieses Netz können wir aus einer benachbarten Trafostation einspeisen. 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. 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. 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. 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 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	Die Zusage zur Versorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Bebauung durch die Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes durch die AllgäuNetz GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu weiteren Erschließungsschritten werden zur Kenntnis genommen.
--	---	---

		gesamte Breitbandversorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandsfrei. Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.	Ergebnis der Abwägung: Es kommt zu keiner Planänderung.
12.	IHK Schwaben vom 17.06.2025	Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren. Die IHK Schwaben begrüßt das Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes. Die vorzunehmenden Anpassungen ermöglichen es einem ortsansässigen Unternehmen sich am Standort modern aufzustellen und diesen für die Zukunft zu sichern. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen.	Das Einverständnis mit der Planung wird begrüßt. Ergebnis der Abwägung: Es kommt zu keiner Planänderung.
13.	Deutsche Bahn vom 03.07.2025	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung. Bei der geplanten Bauleitplanung sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. 1. Infrastrukturelle Belange Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der geplanten Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 1. Infrastrukturelle Belange Die Hinweise zum Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage werden zur Kenntnis genommen und sind vom Bauvorhabenträger in der Planung zu berücksichtigen.

		Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit „Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen“ (EiTB) zu beachten. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden. Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind und einer eventuellen Verankerung im Gleisbereich oder im Einflussbereich von Eisenbahnverkehrslasten grundsätzlich nicht zugestimmt werden. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen	
--	--	--	--

	Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Im Rahmen der Prüfung des Bauantrages wurde eine Kabel- und Leitungsanfrage durchgeführt. Es wurden keine Kabel und Leitungen gemeldet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Treten unvermutete Kabel und Leitungen auf, sind wir und die Netzplanung von Vodafone (Kontakt: kabel-planauskunft.de@vodafone.com) umgehend zu informieren. Diese Auskunft ist für einen Zeitraum von 24 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich. Rechtzeitig vor Baubeginn/nach Abschluss der Planung ist es erforderlich eine nochmalige Abfrage zwecks Änderungen der Örtlichkeit einzuholen. Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen. Auf Strafverfolgung bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Immobilienmanagement Süd (I.IFD-S), Herr Marius Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München, Tel.: 0152/37409612, E-Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.	
--	---	--

	Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen). Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche). Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Wir weisen darauf hin, dass die o. g. Bahnstrecke in der Zukunft elektrifiziert wird. Im Hinblick auf die geplante Elektrifizierung ist auf die Neuanpflanzung von hochwachsenden Bäumen oder Büschen zu verzichten. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.	Die Hinweise zur geplanten Elektrifizierung werden zur Kenntnis genommen. In der Satzung im § 11 „Grünordnung“ unter den Punkten „Private Grünfläche, hier Böschungskante“ und „Zu pflanzende Hecke“ sowie in der Begründung im Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen“ unter dem Punkt „Grünordnung“ wird folgender Baustein ergänzt: „Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.“
--	---	---

	Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor. Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang. 2. Immobilienrelevante Belange Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes erstreckt sich auch auf Flächen (Fl. Nr.: 4225 und 4225/1, jeweils Gemarkung Kempten) die unserer Kenntnis nach noch nicht von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) freigestellt sind. Die betroffenen Flächen sind bereits zur Freistellung beantragt, jedoch bisher nicht beschieden worden. Die Liegenschaft unterliegt in diesem Fall dem Fachplanungsrecht nach § 18 AEG. Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass erst durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 (AEG) durch das Eisenbahnbundesamt (EBA), die Eigenschaft einer Liegenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge endet, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG) entlassen wird. Grundsätzlich dürfen Flächen der Deutsche Bahn AG nicht überplant werden. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Eine Überplanung planfestgestellter Betriebsanlagen der Eisenbahn ist grundsätzlich rechtswidrig. Die Planungshoheit für diese Betriebsanlagen der Eisenbahn liegt ausschließlich beim EBA. Das EBA hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass auch das EBA im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen ist. Wir weisen jedoch darauf hin, dass über die finale Freistellung nur das EBA entscheidet und der Bebauungsplan erst nach erfolgter Freistellung der Fläche rechtskräftig werden kann.	Die Hinweise zu möglichen Emissionen werden zur Kenntnis genommen. 2. Immobilienrelevante Belange Den Anregungen wird nicht stattgegeben: Dem Freistellungsantrag vom 08.11.2023 wurde nach der erneuten Gesetzesänderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) vom 17.07.2025 am 02.09.2025 stattgegeben. Die Fläche ist somit seit 02.10.2025 von Bahnbetriebszwecken offiziell freigestellt.
--	---	--

	Auf den Kaufvertrag inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind –, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen der Deutsche Bahn AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der Deutsche Bahn AG erfolgen. In Hinblick auf eine zukünftige Bebauung weisen wir darauf hin, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind. Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor ob auf den betroffenen Flurstücken / Baugrundstück Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG oder mit Ihr nach § 15 AktG verbundener Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen, etc.) bestehen (Grundbuchauszüge o.ä.). Sämtliche bestehende Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch, soweit sie nicht dinglich gesichert sind – sind vom Vorhabenträger und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Es wurde im Rahmen der Stellungnahme zum Bauantrag jedoch nicht abschließend geprüft, ob DB-Rechte auf dem Baugrundstück vorliegen. Liegt ein entsprechender Sachverhalt vor, so sind die Unterlagen durch den Bauherrn entsprechend aufzubereiten und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. 3. Sonstiges Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986 E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf den betroffenen Grundstücken bestehen laut Bauvorhabenträger keinerlei Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen, Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG oder mit Ihr nach § 15 AktG verbundener Unternehmen. 3. Sonstiges Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ergebnis der Abwägung: Es kommt zu einer Planänderung. Die Satzung wird in § 11 Grünordnung sowie die Begründung in Kapitel 1.3 zum Punkt Grünordnung ergänzt.
--	---	---

14.	Stadt Kempten Amt 18 Wirtschaft und Stadtent- wicklung und Amt 18.2 Liegenschaften vom 04.06.2025	Das Amt 18 (18.1. Wirtschaft und Stadtentwicklung sowie 18.2 Liegenschaften) hat keine Einwände oder Anregungen zu dem Beteiligungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“.	Das Einverständnis mit der Planung wird begrüßt. Ergebnis der Abwägung: Es kommt zu keiner Planänderung.
15.	Stadt Kempten Amt 66 Tiefbau u. Verkehr vom 17.06.2025	Wir bitten folgende Anmerkungen bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen: Abteilung 66.1: (Abteilungsleitung 66.1) Die Belange der Abteilung Straßenbau sind nicht betroffen. Abteilung 66.2: (Abteilungsleitung 66.2) Keine Rückmeldung zum Bauleitplanverfahren. Abteilung 66.3: (Abteilungsleitung 66.3) Verkehrsrechtlich relevante Punkte sind nicht betroffen. Es wird hier im Prinzip nur die bereits bestehende Zufahrt zur Edisonstraße genutzt, was unproblematisch ist. Aus Sicht der Abteilung Verkehrswesen bestehen daher keine Bedenken bzw. Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Abteilung 66.4: Die Belange der Abteilung Grün- und Freiflächenmanagement sind nicht betroffen. Der Ausgleich wird vom Vorhabensträger selbst geplant und umgesetzt. Es bestehen daher keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		Zusammenfassung: Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“ bestehen aus Sicht des Amtes für Tiefbau und Verkehr zusammenfassend keine Einwände.	Das Einverständnis mit der Planung wird begrüßt. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.
16.	Stadt Kempten Amt 35 Untere Naturschutz- behörde vom 20.06.2025	Vielen Dank für die Beteiligung zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans. Mit der gegenständlichen Planung kann unter Berücksichtigung folgender Anmerkungen und Hinweise ein grundsätzliches Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden. Zu § 11 Grünordnung - Zu pflanzende Hecken: Unter § 11 zur Grünordnung ist eine durchgehende Gehölzgruppe mit Kleinbäumen und Sträuchern festgesetzt. Um hier einen möglichst organischen Übergang zur freien Landschaft hin zu erzielen und damit der Wiederherstellung des Landschaftsbilds gerecht zu werden, wird hier mind. eine 2-reihige unregelmäßige Pflanzung der Gehölze empfohlen.	Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wird begrüßt. Zu § 11 Grünordnung - Zu pflanzende Hecken: Den Anregungen wird nicht stattgegeben: Die Empfehlung zur unregelmäßigen Pflanzung der Gehölze in mind. 2 Reihen kann aufgrund der engen Platzverhältnisse auf dem beplanten Grundstück nicht umgesetzt werden. Da aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs die notwendige Fläche zur Anleiterung der Feuerwehr nur östlich des Gebäudes liegen kann, ist auch der Rettungsweg zwingend auf dieser Seite zu planen. Aufgrund dessen kann keine Hecke mit mind. 2 Reihen gepflanzt werden, da deren Platzerfordernis (von etwa 5 m) nicht realisierbar ist. Um dem Wunsch der Wiederherstellung des Landschaftsbilds mit einem möglichst organischen Übergang zur freien Landschaft gerecht zu werden, werden in der textlichen Festsetzung zwei durchgehende naturnahe Gehölzgruppen mit verschiedenen Kleinbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste festgesetzt. So kann ein lockerer, gewachsener Übergang erzeugt werden. Konkret wird die Festsetzung der Satzung unter §11 Grünordnung „Zu pflanzende Hecke“ um folgenden Textbaustein ergänzt: „Neben der Böschung zur angrenzenden Bahnlinie sind zwei durchgehende naturnahe Gehölzgruppen mit

		verschiedenen Kleinbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu pflanzen.“ Des Weiteren wird die Begründung unter Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen“ entsprechend aktualisiert. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan: Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind Eschen mit eingeplant. Die Pflanzung von Eschen wird in Räumen mit einer berechtigten Erwartung an die Verkehrssicherheit auf Grund des immer noch umgreifenden Eschentriebsterben nicht empfohlen. Die untere Naturschutzbehörde bittet die Art gegen andere Arten, wie Eiche oder Linde zum Beispiel, zu ersetzen. Zu § 12 Artenschutz - Lichtemissionen: Die aktuellen Standards für Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen richten sich nach dem recht umfangreichen BfN-Skript 543 - Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen: <u>Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen</u> Das Bayerischen Staatministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hat ergänzend dazu ein „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ (<u>Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung</u>) herausgegeben. Dieser fasst die Informationen aus dem genannten 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. Zu 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen - Artenschutz: Grundsätzlich wird die Empfehlung Nisthilfen in die neue Fassadengestaltung zu integrieren befürwortet. Vorsorglich weißt die untere Naturschutzbehörde darauf	Zum Vorhaben- und Erschließungsplan: Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet: Die geplanten Eschen wurden durch andere Bäume ersetzt. Zudem wurden Eschen aus der Pflanzliste im § 11 „Grünordnung“ der Satzung gestrichen. Zu § 12 Artenschutz - Lichtemissionen: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ wurde in der Begründung unter dem Punkt „Artenschutz“ im Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen“ ergänzt. Zu 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen - Artenschutz: Den Anregungen wird nicht stattgegeben: Das mittlerweile fertiggestellte faunistische Gutachten hat keine verpflichtenden CEF-
--	--	---	---

	hin, dass je nach den Ergebnissen der noch ausstehenden Kartierungen auch verpflichtende Maßnahmen zur Umsetzung von Ersatzquartieren in Form von CEF-Maßnahmen resultieren können. Zur Eingriffsregelung unter 4.2.2 Umweltbericht: Der Geltungsteilbereich, für den eine Eingriffsregelung vorgenommen wurde, liegt nicht innerhalb zusammenhängend bebauter Ortsteile oder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten ist hier daher regelmäßig nicht anzuwenden. Gemäß der vorliegenden Eingriffsregelung wurde hier ein flächen-scharfer Ansatz gewählt, um die Eingriffe in Natur- und Landschaft zu ermitteln. Dieser Ansatz entspricht zwar nicht dem Ansatz des aktuellen Leitfadens: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, der eine rechtssichere Eingriffsregelung garantiert, aber ist naturschutzfachlich nachvollziehbar und damit im Sinne der kommunalen Selbstbestimmung ebenfalls zulässig. Im Detail wurde für die hochwertigen Einzelbäume/Baumreihen (B313 = 12 Wertpunkte) ebenfalls ein stark reduzierter Beeinträchtigungsfaktor von 0,4 angewendet. Unter Berücksichtigung der hier umfangreich festgesetzten Neupflanzung von Einzelbäumen kann hier durchaus eine ausreichende Entwicklungsvoraussetzung zur Wiederherstellung und sogar Verbesserung des ursprünglichen Zustands gesprochen werden, was die Anwendung des Beeinträchtigungsfaktors von 0,4 nach Ansicht der unteren Naturschutzbehörde rechtfertigt. Bitte die Begründung als redaktionelle Änderung mit aufnehmen. Für weitere Fragen und Hinweise steht Ihnen die untere Naturschutzbehörde gerne zur Verfügung.	Maßnahmen zur Folge. Die Ergebnisse der Kartierungen sind im Umweltbericht unter Kapitel 3.2.1 „Bestandssituation“ und in der Begründung unter dem Punkt „Artenschutz“ im Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen“ aufgeführt. Die detaillierten Ergebnisse sind dem Faunistischen Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung zu entnehmen (LARS consult GmbH, Stand 20.08.2025). Zur Eingriffsregelung unter 4.2.2 Umweltbericht: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das grundsätzliche Einverständnis mit der Wahl des flächen-scharfen Ansatzes wird begrüßt. Da aufgrund begrenzter Flächenverfügbarkeit die Anzahl der vorgesehenen Neupflanzungen im Vergleich zum Vorentwurf von ursprünglich 6 auf 2 (im nördlichen Teil des Geltungsbereichs) reduziert werden musste, wurde der Kompensationsfaktor im Bereich der ökologisch hochwertigen Einzelbäume entsprechend angepasst und von 0,4 auf 1 erhöht. Die Begründung wird daher nicht wortgleich übernommen, jedoch im Umweltbericht unter Kapitel 4.2.2 „Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen“ inhaltlich aufgegriffen.
--	---	--

			<u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu einer Planänderung. Die textlichen Festsetzungen zum §11 „Grünordnung“ im Punkt „Zu pflanzende Hecke“ und im Punkt „Pflanzliste“ werden geändert. Die Begründung wird unter Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen“ im Punkt „Grünordnung“ und im Punkt „Artenschutz“ angepasst. Der Kompensationsfaktor im Bereich der hochwertigen Einzelbäume wird auf 1 erhöht und die Bilanzierung entsprechend angepasst. Der Umweltbericht wird in Kapitel 4.2.2 angepasst.
17.	Stadt Kempten Amt 35 Untere Immissions- schutzbehörde vom 26.05.2025	1. Sachverhalt Planungsziel ist die Nachverdichtung des Grundstücks Edisonstraße 3 mit einem Bürogebäude. Das Grundstück soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Wohnnutzungen werden ausgeschlossen. Die Lage des Gebäudes kann dem anhängenden Plan entnommen werden (Anhang 1). Im Rahmen der lärmschutzfachlichen Prognose wurden die durch die Kaufbeurer Straße und die Bahnlinie Kempten-Ulm hervorgerufenen Beurteilungspegel sowie die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 mit der Software IMMI bestimmt. Für die Berechnung des Verkehrslärms ist die RLS 19 (Straßenverkehr) und die Schall 03 (Schienenverkehr) zugrunde zu legen. Für die Kaufbeurer Straße, die westlich des geplanten Bürogebäudes verläuft, liegt gemäß einer aktuellen Verkehrserhebung eine maßgebende stündliche Verkehrs-	Die Ausführungen und Berechnungen der Unteren Immissionsschutzbehörde (Amt 35) der Stadt Kempten vom 26.05.2025 werden mit Anlagen in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen.

stärke (M gesamt) von 1096 Kfz/h tags und 169 Kfz/h nachts vor. Die Kaufbeurer Straße ist mit Asphaltbeton (AC 11) ausgeführt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt im maßgeblichen Abschnitt 60 km/h.

Für den Schienenverkehr, der östlich des geplanten Bürogebäudes verläuft (Illertalbahn) wurden die von der Deutschen Bahn bereitgestellten Zugzahlen verwendet.

Anzahl		Zugart		v. Zug		Fahrzeugkategorien gem. Schall01 im Zugverband											
Tage	Nacht	Traktion	km/h	Fr. Kat.	Anzahl	Fr. Kat.	Anzahl	Fr. Kat.	Anzahl	Fr. Kat.	Anzahl	Fr. Kat.	Anzahl	Fr. Kat.	Anzahl	Fr. Kat.	Anzahl
2	2	DB IV	100	III, IV	1	10/20	10										
22	4	DB IV + V	140	III, IV	2												
24	6																

2. Beurteilungsgrundlagen

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte (OW) für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm genannt:

Gewerbegebiet (GE)
tags 65 dB(A)
nachts 55 dB(A)

Die in der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen genannten Orientierungswerte sind Zielwerte, die einem gewissen Abwägungsspielraum unterliegen. Letzterer wird durch die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV- begrenzt.

Im Gewerbegebiet (GE) gelten folgende IGW:

69 dB(A) am Tage und
59 dB(A) bei Nacht.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eines zum Aufenthalt von Menschen genutzten Gebäudes bemessen sich unabhängig von der Einstufung des Baugebiets nach der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5. Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

	ist erforderlich, wenn a) Der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) oder b) Der maßgebliche Außenlärmpegel auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher ist als • 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien • 66 dB(A) bei Büroräumen Wird die zu schützende Nutzung nur am Tag oder in der Nacht ausgeübt, so ist gemäß § 2 Absatz 3 16. BImSchV nur der Immissionsgrenzwert für diesen Zeitraum anzuwenden. 3. Beurteilung Da die Büroräume nur tagsüber genutzt werden, sind zur Beurteilung die Immissionsrichtwerte für den Tag Zeitraum heranzuziehen. Gemäß der Ergebnistabelle im Anhang 2 werden an der Südfassade Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 64 dB(A) hervorgerufen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an der Südfassade betragen am Tag 55 dB(A) bis 67 dB(A). An der <u>Nordostfassade</u> werden Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 65 dB(A) hervorgerufen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an der Nordostfassade (Tag) betragen 60 dB(A) bis 65 dB(A). An der <u>Nordwestfassade</u> werden Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 67 dB(A) hervorgerufen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an der Nordostfassade (Tag) betragen 65 dB(A) bis 70 dB(A). An der <u>Südfassade</u> werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Blatt 1 und die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV tagsüber eingehalten.	
--	---	--

	An der <u>Nordostfassade</u> werden die Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte am Tag ebenfalls eingehalten. An der <u>Nordwestfassade</u> werden die Orientierungswerte im Tagzeitraum überschritten, die Immissionsrichtwerte werden eingehalten. Da an der <u>Süd- und Nordwestfassade</u> maßgebliche Außenlärmpegel von 66 dB(A) oder höher auftreten, ist das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile durch den Bauherrn zu bestimmen und nachzuweisen. 4. Festsetzungen • Beim Auftreten eines maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 ≥ 66 dB(A), ist das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile durch den Bauherrn zu bestimmen und nachzuweisen. Hinweis: Die maßgeblichen Außenlärmpegel können beim Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) angefordert werden. <u>Anlagen:</u> Anlage 1 Lageplan inkl. der maßgeblichen Außenlärmpegel (Tag)	4. Festsetzungen Den Anregungen wird stattgegeben, sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet: Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird um den §13 „Immissionsschutz“ ergänzt. Der nebenstehende Textbaustein wird als Festsetzung übernommen. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu einer Planänderung. Die textlichen Festsetzungen werden in Form des § 13 „Immissionsschutz“ geändert und die Begründung unter Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen “ mit dem Punkt Immissionsschutz ergänzt.
--	--	--



Anlage 2 Rechenergebnisse IMMI

		L r_A	L r_A	MALP
		Tag	Nacht	Summe
IPkt001	Edisonstraße 3 1 EG Süd	56	49	59
IPkt002	Edisonstraße 3 1 OG1Süd	62	54	64
IPkt003	Edisonstraße 3 1 OG2Süd	64	56	67
IPkt004	Edisonstraße 3 2 EG Süd	54	47	56
IPkt005	Edisonstraße 3 2 OG1Süd	58	51	60
IPkt006	Edisonstraße 3 2 OG2Süd	62	56	64
IPkt007	Edisonstraße 3 3 EG Süd	52	47	55
IPkt008	Edisonstraße 3 3 OG1Süd	59	54	60
IPkt009	Edisonstraße 3 3 OG2Süd	61	56	62
IPkt010	Edisonstraße 3 4 EG N/O	61	57	60
IPkt011	Edisonstraße 3 4 OG1N/O	64	60	63
IPkt012	Edisonstraße 3 4 OG2N/O	63	59	63
IPkt013	Edisonstraße 3 5 EG N/O	62	58	60
IPkt014	Edisonstraße 3 5 OG1N/O	64	60	63
IPkt015	Edisonstraße 3 5 OG2N/O	64	59	64
IPkt016	Edisonstraße 3 6 EG N/O	63	59	62
IPkt017	Edisonstraße 3 6 OG1N/O	64	60	64
IPkt018	Edisonstraße 3 6 OG2N/O	64	60	64
IPkt019	Edisonstraße 3 7 EG N/O	63	59	62
IPkt020	Edisonstraße 3 7 OG1N/O	65	61	64
IPkt021	Edisonstraße 3 7 OG2N/O	64	60	64
IPkt022	Edisonstraße 3 8 EG N/O	64	60	64
IPkt023	Edisonstraße 3 8 OG1N/O	65	61	65
IPkt024	Edisonstraße 3 8 OG2N/O	65	60	65
IPkt025	Edisonstraße 3 9 EG N/W	66	58	69
IPkt026	Edisonstraße 3 9 OG1N/W	67	59	70
IPkt027	Edisonstraße 3 9 OG2N/W	67	59	70
IPkt028	Edisonstraße 3 10 EG N/W	65	57	68
IPkt029	Edisonstraße 3 10 OG1N/W	67	59	70
IPkt030	Edisonstraße 3 10 OG2N/W	67	59	70
IPkt031	Edisonstraße 3 11 EG N/W	63	55	66
IPkt032	Edisonstraße 3 11 OG1N/W	67	59	70
IPkt033	Edisonstraße 3 11 OG2N/W	67	59	70
IPkt034	Edisonstraße 3 12 EG N/W	62	54	65
IPkt035	Edisonstraße 3 12 OG1N/W	67	59	70
IPkt036	Edisonstraße 3 12 OG2N/W	67	59	70
IPkt037	Edisonstraße 3 13 EG N/W	62	54	65
IPkt038	Edisonstraße 3 13 OG1N/W	67	59	70
IPkt039	Edisonstraße 3 13 OG2N/W	67	59	70

18.	Stadt Kempten Amt 35 Bodenschutz vom 20.06.2025	Die vorgelegte Planung ist hinsichtlich möglicher 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. § 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. 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. 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 Speicherkapazität bei Starkregen) übernehmen und in den nicht überbauten und versiegelten Bereichen als Standort für Vegetation (mit standorttypischer Ausprägung) dienen. Mit den Ausführungen im Textteil zu Altlasten und Bodenschutz besteht Einverständnis.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind durch den Vorhabenträger in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen. Das Einverständnis mit der Planung wird begrüßt. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.
19.	Stadt Kempten Amt 60 Untere Denkmalschutz- behörde vom 23.05.2025	Ihre Anfrage wurde durch die Untere Denkmalschutzbehörde geprüft. Als Ergebnis können wir Ihnen mitteilen, dass aus der Hinweis auf eventuell auftretende Bodendenkmäler ausreichend ist. Ihre Anfrage ist damit abgeschlossen und wird zu den Akten genommen. Sollten Sie noch Fragen haben bzw. zukünftig Anträge zu o.g. Vorhaben stellen, bitten wir Sie um Angabe dieses Aktenzeichens.	Das Einverständnis mit der Planung wird begrüßt. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.

20.	Stadt Kempten Bauverwaltungs- u. Bauordnungs- amt/Beitrags- abteilung vom 30.05.2025	Die Beitragsabteilung hat keine Einwände zu o. g. vBP „Holzbachtobel-Nord“. Da es sich lediglich um eine private Erschließungsstraße handelt, fallen keine Erschließungsbeiträge an. Die Edisonstraße ist nach Erschließungsbeitragsrecht bereits abgerechnet. Lt. dem Entwurf, werden derzeit vom Vorhabenträger noch Ausgleichsflächen gesucht. Aktuell ist nicht ersichtlich, dass Flächen eines städtischen Ökokontos zur Auswahl stehen. Sollte doch eine städtische Ausgleichsfläche (Ökokonto) in Anspruch genommen werden, bitten wir um Kontaktaufnahme, da in diesem Fall Kostenerstattungsbeträge anfallen würden. Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021), wird jedoch für den vorliegenden Fall entsprechend angepasst. Nach aktuellem Projektstand ergibt sich, unter Berücksichtigung des Planungsfaktors von 10 %, ein Kompensationsbedarf von 2.434 Wertpunkten. Eine geeignete Fläche zur Umsetzung der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen wird derzeit durch den Vorhabensträger gesucht. Ebenfalls möglich wäre der Kauf der auszugleichenden Punkte von einem gewerblichen Ökokontobetreiber.	Das Einverständnis mit der Planung wird begrüßt. Der Vorhabenträger kauft die Punkte bei einem gewerblichen Ökokontobetreiber bis zum Satzungsbeschluss. Ergebnis der Abwägung: Es kommt zu keiner Planänderung.
21.	Stadt Kempten Kommunale Inklusionsbe- auftragte vom 17.06.2025	Meine Rückäußerung bezieht sich auf das Beteiligungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“. Generell sollte auf Grundlage der UN-Behindertenrechtskonvention sowie des BayBGGs/ der BayBO die Barrierefreiheit auch schon in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Allgemein gesprochen gilt es somit die Prinzipien der Auffindbarkeit, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für sämtliche Personengruppen anzuwenden. Die Umsetzung der Barrierefreiheit in der folgenden Verkehrs-, Außenraum- und Gebäudeplanung sollte durch die Vorgaben des Bebauungsplans gefördert, auf keinen Fall aber erschwert werden. Das Bauvorhaben selbst ist einzuordnen als öffentlich zugängliche bauliche Anlage nach Art. 48 Abs. 2 BayBO. Es muss in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. Ich empfehle, diesen Teil in den Zeichnungen zu kennzeichnen. Für die Umsetzung der Barrierefreiheit in	Die Anforderungen des Art. 48 BayBO und die DIN 18040-1 als Technische Baubestimmung für barrierefreies Bauen wurde in den Vorhabenplänen berücksichtigt.

		diesem Bereich muss die DIN 18040 Teil 1 als Bay-TB angewandt werden. Hinweis zum allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr: Sollte in der momentan geplanten Nutzung ein Kundenverkehr o.ä. ausgeschlossen sein, ist zu beachten, dass für eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes v.a. bei vermietbaren Büro- und Gewerbeflächen, die Flexibilität der Nutzung ein entscheidender Aspekt ist. Eine Vorrüstung einer barrierefreien Nutzung der evtl. auch später einem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen ist daher dringend empfohlen. Ein anderer Aspekt ist die barrierefreie Nutzung des Gebäudes für die Arbeitnehmer. Die Barrierefreiheit von Arbeitsplätzen wird durch das Arbeitsstättenrecht, nicht das Bauordnungsrecht geregelt; vgl. auch 8 3 a ArbStättV. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit richten sich dabei nach dem konkreten Bedarf. Aber auch hier ist ggf. eine Vorrüstung sinnvoll. Maßnahmen der Vorrüstung von Barrierefreiheit können z.B. sein: - grundsätzlich stufenlose und barrierefreie Zugänglichkeit verschiedener Nutzungseinheiten, - barrierefrei nutzbare Türen, ausreichende Flurbreiten, geeignetes Tragwerksraster - Vorrüstung der Leitungsführung und Flächen für barrierefreie WCs, - Anpassungsfähigkeit des Grundrisses durch flexible Trennwände etc. Meine konkrete Rückäußerung beschränkt sich zunächst auf folgende Aspekte: 1. Stellplätze Bei der Planung des Gebäudes sind ausreichend barrierefreie Stellplätze entsprechend der DIN 18040-1 herzustellen. Die Mindestbreite von 3,50 m ist dabei zu beachten. Innerhalb des geplanten Bauvorhabens: 2. Bewegungsflächen Infrastruktur / Treppenhaus	
--	--	---	--

		Vor Aufzugsanlagen sind Bewegungs- und Warteflächen nach DIN 18040-1 als BayTB, Abschnitt 4.3.5, zu berücksichtigen. Bei einer Überlagerung dieser Fläche mit z.B. der Verkehrsfläche für die Benutzung der Treppe, muss ein Passieren eines wartenden Rollstuhlnutzers möglich sein. Außerdem dürfen Türaufschläge nicht in diese Flächen hineinragen, um Kollisionen zu verhindern. 3. Barrierefreie Sanitärräume Barrierefreie Toiletten für den allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr sind nach DIN 18040-1 umzusetzen. Die Anzahl richtet sich nach der zu erwartenden Anzahl der Benutzenden und der leichten Erreichbarkeit von den entspr. Bereichen aus. Dabei kann auch -bei entsprechend sichergestellten Organisation im Betrieb (Zugänglichkeit, Öffnungszeiten, ...) - die Nutzung einer barrierefreier Toilette Miet- oder Abteilungseinheitsübergreifend angeboten werden. Eine Lage im Zusammenhang mit Aufzug und Treppenhaus kann hier günstig sein. 4. Aufzugsanlage Die Bedienelemente sind in Höhe und Ausstattung barrierefrei zu gestalten. Befehlsgeber, Anzeigen und Notruf sollten nach dem Zwei-Sinne-Prinzip gestaltet sein. Dazu gehört z.B. auch eine Sprachausgabe der Stockwerksanzeige. Bei Bedarf bitte ich im Rahmen meiner Funktion als Kommunale Inklusionsbeauftragte um frühzeitige Einbindung in weitere Planungen oder bei Änderungen.	<u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.
22.	Stadt Kempten Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 30.06.2025	Zum vorgelegten Plan dürfen wir folgende Stellungnahme abgeben: 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.	Grundsätzliche Vorplanung Löschwasserversorgung:

	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. Löschwasserversorgung: 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. Die erforderliche Menge ist durch die Stadtplanung vorzugeben. 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. Nachdem das Objekt über das Flurstück Edisonstr. 1 erschlossen wird beträgt der Abstand zum nächst möglichen Hydranten dann rund 150m. Es handelt sich vorrangig um einen Holzbau mit Holzfassade. Daher wird ein Hydrant am Objekt/Parkplatz südlich des Objektes (Hydrant auf Privatgrund) nötig werden, da ein Eingriff in die Privatstraße nicht möglich ist (siehe auch Abstimmung vom 30.06.2025 – 10687-25). 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).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Erschließungsplanung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Löschwasserversorgung: Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen sind im Zuge der Erschließungsplanung durch den Bauvorhabenträger zu berücksichtigen. Ein Oberflurhydrant am Objekt ist eingeplant. (Brandschutznachweis von Kramer BRANDSCHUTZ vom 17.07.2025) Zufahrtsmöglichkeit/Rettungswege: Die Hinweise zu Zufahrtsmöglichkeit / Rettungswege werden zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenplanung und Rettungswegesituation ist mit dem Amt für Brand und Katastrophenschutz von Seiten des Investors abgestimmt worden. Es bestehen keine Konfliktpunkte.
--	--	---

		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 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. 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. 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). Das geplante Objekt liegt mehr wie 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die Edisonstraße ist bereits Privatgrund. Aktuell ist die Zufahrt auf den Parkplatz Edisonstr. 1 für max. 3,5t zugelassen (aktuelle Beschilderung). Die Zufahrt muss dann gem. der Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ertüchtigt und ausgebaut werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Brandschutznachweis von Kramer BRANDSCHUTZ vom 17.07.2025 wird erläutert, dass es sich bei der aktuellen Beschilderung nicht um die tatsächliche Zulassung handelt. Gemäß Brandschutznachweis entspricht die Zufahrt den Vorgaben. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.
23.	Schwaben Netz vom 25.06.2025	In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan keinen Einwand erheben,	Das Einverständnis mit der Planung wird begrüßt. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu keiner Planänderung.

3. Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen und Gutachten

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen und Gutachten sind verfügbar:

Schutzgut Mensch:

- Stadt Kempten Amt 35 Untere Immissionsschutzbehörde, vom 26.05.2025
- Deutsche Bahn AG, Stellungnahme vom 03.07.2025
- Stadt Kempten Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Stellungnahme vom 30.06.2025
- Stadt Kempten Kommunale Inklusionsbeauftragte, Stellungnahme vom 20.06.2025
- staatliches Bauamt Stellungnahme vom 18.07.2025

Schutzgut Biologische Vielfalt:

- Kempten Amt 35 Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 20.06.2025
- LARS consult, Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung vom 10.03.2025
- LARS consult, Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung vom 20.08.2025

Schutzgut Fläche:

- keine Stellungnahme vorliegend

Schutzgut Boden- und Geomorphologie:

- Stadt Kempten Amt 35 Bodenschutz, Stellungnahme vom 20.06.2025

Schutzgut Wasser:

- Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 23.06.2025
- IB Klinger, Entwässerungsgesuch vom 28.05.2025
- IB Klinger, Flächenermittlung vom 28.05.2025

Schutzgut Luft und Klima:

- keine Stellungnahme vorliegend

Schutzgut Landschaftsbild:

- keine Stellungnahme vorliegend

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 17.06.2025

Weitere Fachgutachten:

- LARS consult, Umweltbericht vom 16.10.2025
- GEO-Consult, Baugrundgutachten vom 17.10.2000

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

- Stadt Kempten Amt 35 Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 26.05.2025
- Kempten Amt 35 Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 20.06.2025
- LARS consult, Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung vom 10.03.2025
- LARS consult, Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung vom 20.08.2025