

1. Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Datum Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Beschlussvorschlag

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

Nr.	Stellung- nahmegeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Beschlussvorschlag
1.	Regierung von Schwaben vom 24.10.2025	2.1. Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung: Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B IV 1.2.2 Abs. 4 (Z): Anbindung der Stadt Kempten (Allgäu) an die Autobahnen A 7 und A 980 über die im Norden und Süden zulaufende B 19 verbessern 2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung Den Planungsunterlagen zufolge beabsichtigt die Stadt Kempten (Allgäu) mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“ Baurecht für die Errichtung eines Bürogebäudes zu schaffen. Laut Bauleitplanunterlagen liegt das rund 0,22 ha große Plangebiet in einem bestehenden Gewerbegebiet zwischen der Bundesstraße B19 im Westen, der Bahnlinie Ulm - Kempten im Osten und der Edisonstraße im Süden. Dem Ziel des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) B IV 1.2.2 Abs. 4 (Z) zufolge ist die Anbindung der Stadt Kempten (Allgäu) an die Autobahnen A 7 und A 980 über die im Norden und Süden zulaufende B 19 zu verbessern. Laut Begründung zu diesem Ziel kann durch einen vierstreifigen Ausbau die Anbindung von Kempten (Allgäu) an das Bundesfernstraßennetz und damit die Erreichbarkeit dieses Oberzentrums verbessert werden. Dies betrifft u.a. den B 19 Streckenabschnitt von der Anschlussstelle Kempten-Leubas (A 7) bis zur Dieselstraße (Ortsstraße). Das verfahrensgegenständliche Planungsgebiet liegt im Osten der B 19 an dem gemäß RP 16 B IV 1.2.2 Abs. 4 (Z) für den Ausbau vorgesehenen Streckenabschnitt (laut Bauleitplanunterlagen bestehen hier bereits konkrete Ausbauabsichten für einen vierstreifigen Ausbau).	2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung Die Zustimmung unter Voraussetzung, dass der Ausbau der B19 weiterhin möglich bleibt, wird begrüßt. Nach Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem staatlichen Bauamt, ist eine Lösung erarbeitet worden, die den Ausbau der B19 auch mit Realisierung des Bauvorhabens zukünftig weiterhin ermöglicht. Es wurde eine Anbauverbotszone festgesetzt und das für den Ausbau der Bundesstraße wichtige Flurstück Fl.-Nr. 4225/1 wird bis zum Satzungsbeschluss durch den Antragsteller entgeltlos und lastenfrei an die Bundesrepublik Deutschland Bundesstraßenverwaltung übertragen. Die detaillierte Beschreibung der Lösung kann der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung zur Stellungnahme des staatlichen Bauamtes vom 18.07.2025 entnommen werden.

		Sofern sichergestellt ist, dass der Ausbau der B 19 und damit die Umsetzung des o.g. RP 16 Ziels auch bei Realisierung des Bauleitplanvorhabens möglich bleibt, bestehen aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen dies sichergestellt werden kann, ist vom Staatlichen Bauamt Kempten als zuständige Fachbehörde zu beurteilen.	
2.	Vodafone GmbH vom 24.11.2025	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Zur Kenntnisnahme. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführung berücksichtigt.
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25.11.2025	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: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen [REDACTED] vom 20.06.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Gemäß der Stellungnahme vom 20.06.2025 bestehen keinerlei Einwände seitens der Telekom Deutschland GmbH gegenüber dem Planverfahren. Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom im Planungsbereich befinden. Diese sind im Zuge der Erschließungsplanung durch den Bauvorhabenträger zu berücksichtigen. Die Hinweise bezüglich der möglichen Verlegung neuer Telekommunikationslinien werden ebenfalls weiterhin zur Kenntnis genommen.

4.	Amprion GmbH vom 04.11.2025	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.
5.	Allgäu Netz GmbH & Co. KG vom 06.11.2025	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. Bezugnehmend zur Stellungnahme vom 10.06.2025 haben wir keine weiteren Anregungen und Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Kenntnisnahme.
6.	IHK Schwaben vom 05.11.2025	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.
7.	Eisenbahn- Bundesamt vom 28.10.2025 und 05.12.2025	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Betriebsanlage einer Eisenbahn sind bzw. auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden. In diesem Fall würden diese Flurstücke dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB) unterfallen. 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. Anschließend wird das Eisenbahn-Bundesamt eine finale Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Holzbachtobel Nord" abgeben. Bis zur Vorlage der Stellungnahme der DB AG kann das Eisenbahn-Bundesamt der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Holzbachtobel Nord" nicht zustimmen. Ergänzende Stellungnahme vom 05.12.2025 Ihr Schreiben ist am 24.10.2025 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 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. Ergänzend zur Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 28.10.2025, Gz.: [REDACTED], ergeht die nachfolgende Stellungnahme mit der dringenden Bitte um Beachtung.	Die Stellungnahme der DB AG wurde vom Büro LARS Consult am 01.12.2025 an das Eisenbahn-Bundesamt übermittelt. Ergänzende Stellungnahme vom 05.12.2025 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
--	---	--

		Der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, Immobilien vom 27.11.2025, Az: [REDACTED] ist auf Seite 4 zu entnehmen, dass es sich bei dem planungsgegenständlichen Flurstück 4225 der Gemarkung Kempten um ein ehemaliges Bahngrundstück handelt, das bisher nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist. 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 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, sofern die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen. Da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Holzbachtobel Nord" auf einer teilweise unter Fachplanungsvorbehalt liegenden Fläche geplant ist, kann das Eisenbahn-Bundesamt dem Vorhaben insgesamt ohne Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz nicht zustimmen.	Gemäß der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, Immobilien vom 27.11.2025 wird auf Seite 4 lediglich darauf verwiesen, dass aus den eingereichten Unterlagen nicht hervor geht, 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.). Die Fläche ist seit 02.10.2025 von Bahnbetriebszwecken offiziell freigestellt. Dem Freistellungsantrag vom 08.11.2023 wurde nach der erneuten Gesetzesänderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) vom 17.07.2025 am 02.09.2025 stattgegeben. Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen, etc. bestehen gemäß Grundbuchauszug und Kaufvertrag laut Auskunft des Bauvorhabenträgers ebenfalls nicht.
8.	Deutsche Bahn vom 27.11.2025	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. <u>1. Infrastrukturelle Belange</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>1. Infrastrukturelle Belange</u> Die Hinweise zum Planen, Errichten und Betreiben

	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 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	der geplanten baulichen Anlage werden zur Kenntnis genommen und sind vom Bauvorhabenträger in der Planung und Ausführung zu berücksichtigen.
--	---	---

	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 die DB InfraGO AG (E-Mail: [REDACTED]) und die Netzplanung von Vodafone GmbH (E-Mail: [REDACTED]) umgehend zu informieren. Diese Auskunft ist für einen Zeitraum von 18 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 [REDACTED], Tel.: [REDACTED], E-Mail: [REDACTED]	
--	--	--

	██████████, 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. Die Blendwirkung muss auch von der Fassade ausgeschlossen werden. 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 zu Gehölzpflanzungen werden zur Kenntnis genommen. Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden bereits folgende Bausteine infolge der gleichlautenden Forderung
--	--	---

		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 Deutsche Bahn AG weitere Auflagen und Bedingungen vor. Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang. <u>2. Immobilienrelevante Belange</u> 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. Bei dem Grundstück Fl. Nr.: 4225, Gemarkung Kempten handelt es sich um ehemalige Bahnfläche. Auf den Kaufvertrag inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzicht - 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.	der Bahn in ihrer Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung ergänzt: <i>„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.“</i> Die Hinweise zu möglichen Emissionen werden zur Kenntnis genommen. <u>2. Immobilienrelevante Belange</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
--	--	--	---

		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 InfraGO AG [REDACTED] Tel: [REDACTED] Mail: [REDACTED] Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden. Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Für Fragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich an Frau [REDACTED].	Auf den betroffenen Grundstücken bestehen laut Vorhabenträger 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. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wird nach Satzungsbeschluss über die Behandlung Ihrer Stellungnahme unterrichtet.
9.	Wasserwirtschaft samt Kempten vom 28.11.2025	Zu oben genannter Planung (Fassung vom 16.10.2025) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise: Bodenschutz	Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung vom Wasserwirtschaftsamt wird begrüßt. Bodenschutz Aus Gründen der Planschlankheit, die die Stadt Kempten verfolgt, sind die Hinweise zum

	Der Abschnitt „Bodenschutz“ ist in der aktuellen Fassung der Satzung aus nicht nachvollziehbaren Gründen entfallen. Wir bitten, diesen wieder aufzunehmen bzw. weisen insbesondere auf folgende Belange hin: Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§en 6 u.7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV). 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.	Bodenschutz gegenüber dem Vorentwurf entfallen. Die im Hinweis enthaltenen Anforderungen der Fachgesetze sind jedoch unabhängig davon zu berücksichtigen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vom Vorhabenträger im Zuge der Ausführungsplanung gegebenenfalls berücksichtigt. 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 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. Niederschlagswasser ist prinzipiell flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen ortsnah über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind im DWA-Regelwerk A 138-1 geregelt. Falls das Niederschlagswasser nicht überall versickert werden kann, ist es über eine Niederschlagswasserkanalisation, ggf. vorbehandelt und/oder durch Rückhaltung gedrosselt, in den nächsten geeigneten Vorfluter abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien A 102-2 (qualitativ) sowie M 153 und A 117 (quantitativ) geregelt. Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Holzbach ist aus oben genannten Gründen zu verhindern. Falls über eine bestehende Kanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind. Eventuell ist hier dann eine Änderung bzw. Verlängerung des Bescheids bei der Stadt Kempten 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.	<u>Niederschlagswasser</u> Das Einverständnis mit dem angestrebten Entwässerungskonzept wird begrüßt und die Hinweise zum Thema Niederschlagswasser zur Kenntnis genommen. Das anfallende Niederschlagswasser soll durch wasserdurchlässige Materialien auf Stellplatzflächen 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/Überschwemmungs-Gebiet Die erbetene Prüfung ist bereits mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr erfolgt: Der Kommune sind keine weiteren Gewässer bekannt.
--	---	--

	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 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 [REDACTED]) 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	Wild abfließendes Wasser/ Sturzfluten Die Hinweise zum Thema wild abfließendes Wasser/ Sturzfluten werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen sind im Zuge der Erschließungsplanung durch den Bauvorhabenträger zu berücksichtigen.
--	---	---

		Überschrift „3.5.1 Bestandsituation“ sinngemäß eingegangen und keine nennenswerte Gefährdung des Planungsbereichs durch Starkregens aufgrund seiner Höhenlage gesehen. 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. Das Amt für Umwelt- und Naturschutz (Wasserrecht) der Stadt Kempten erhält Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.	Die Hinweise sind bereits unter Kapitel 5 „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen“ beim Punkt Starkregen ergänzt.
10.	Staatliches Bauamt vom 04.12.2025	2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Wir dürfen auf unsere Stellungnahme vom 18.07.2025 verweisen. Diese behält weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit 3.2 Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.	Im Zuge der frühzeitigen Abwägung wurde die Stellungnahme behandelt und vom Stadtrat beschlossen.
11.	Stadt Kempten Denkmalschutz vom 28.10.2025	Ihre Anfrage vom 24.10.2025 wurde durch die Untere Denkmalschutzbehörde geprüft. Als Ergebnis können wir Ihnen mitteilen, dass der Hinweis auf auftretende Bodendenkmäler ausreichend ist.	

		Wir bitten Sie folgende Änderungen vorzunehmen: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig“ 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.	Den Anregungen wird stattgegeben in der Satzung des Bebauungsplans wird im Kapitel 5 „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen“ unter dem Punkt Denkmalschutz der bisherige Text <i>„Aufgrund der räumlichen Nähe ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“</i> durch nebenstehenden Text ersetzt. Die Begründung wird im Kapitel 1.2 „Plangebiet“ unter dem Punkt Denkmalschutz dementsprechend angepasst. Ebenso der Umweltbericht in Kapitel 3.8.2 „Auswirkungen bei Durchführung der Planung“ und 4.1 „Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“. <u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu einer Planänderung. Die Änderungen zum Bodendenkmal werden in der Satzung unter Kapitel 5 „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen“ beim Punkt Denkmalschutz übernommen. Die Begründung wird im Kapitel 1.2 „Plangebiet“ unter dem Punkt Denkmalschutz und der Umweltbericht in Kapitel 3.8.2 „Auswirkungen bei Durchführung der Planung“ und 4.1 „Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“ redaktionell angepasst.
12.	Stadt Kempten Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 17.11.2025	Leider sind im Vergleich zum Vorentwurf vom 06.05.2025 [REDACTED] die Belange Brandschutz im Teil I unter 5. komplett entfallen.	Aus Gründen der Planschlankheit, die die Stadt Kempten verfolgt, sind die Hinweise zum Brandschutz gegenüber dem Vorentwurf entfallen. Die im Hinweis enthaltenen Anforderungen der Fachgesetze sind unabhängig hiervon jedoch weiterhin zu berücksichtigen.

	Zum aktuell vorgelegten Plan vom 16.10.2025 dürfen wir folgende Stellungnahme abgeben: <u>Grundsätzliche Vorplanung Löschwasserversorgung:</u> Im derzeitigen Planungsstadium sind die Belange des Brandschutzes noch nicht unmittelbar zu erkennen. Deshalb können wir leider auch noch keine konkreten Aussagen hierzu treffen. Wir bitten aber generell darum, die u.g. allgemeinen Forderungen ständig mit einfließen zu lassen. Im Besonderen bitten wir, bei der künftigen Löschwasserversorgung verstärktes Augenmerk im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit (gelieferte Menge) und auf ausreichende Druckverhältnisse der Leitungen (Druckerhöhungspumpen, Hochbehälter, etc.) zu legen. <u>Löschwasserversorgung:</u> 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. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405 (i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018). Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. 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 - [REDACTED]). <u>Zufahrtmöglichkeit / Rettungswege</u> 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	<u>Grundsätzliche Vorplanung Löschwasserversorgung:</u> Die nebenstehenden allgemeinen Anforderungen sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. <u>Löschwasserversorgung:</u> Die Hinweise zum Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen sind im Zuge der Erschließungsplanung durch den Bauvorhabenträger zu berücksichtigen. Ein Oberflurhydrant am Objekt ist eingeplant. <u>Zufahrtmöglichkeit / Rettungswege</u> Die Hinweise zu Zufahrtmöglichkeit / Rettungswege werden zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenplanung und Rettungswegesituation
--	---	--

	eine lichte Breite von mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist (Wendekreis 21m). Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist die DIN 14090 i.V.m., „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Bayern - (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 12 BayBO). Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten herzustellen (Art. 5 Abs. 4 BayBO). Für Gebäude mit einer Höhe bis zu 7m (Art. 2 Abs. 3 BayBO) ist ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu allen 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). <u>Fassadenbegrünung</u> Gem. Teil I, §15 auf S. 13 und Teil II, Pkt. 1.3 auf S. 25 werden Fassadenbegrünungen ausdrücklich gewünscht. Es handelt sich um einen Holzbau mit Holz- und Glasfassade. Die Brandschutzdienststelle weist daher auch auf die Fachempfehlung der AGBF Bund - Brandschutz großflächig begrünter Fassaden (2020-03) hin. Die Empfehlung ist aktuell in der Überarbeitung. Steht jedoch kurz vor der Veröffentlichung. Diese ist bei der Planung und Ausführung zu beachten.	ist mit dem Amt für Brand und Katastrophenschutz von Seiten des Investors abgestimmt worden. Es bestehen keine Konfliktpunkte. <u>Fassadenbegrünung</u> Den Anregungen wird stattgegeben, in der Satzung des Bebauungsplans wird der §15 „Fassadengestaltung“ ergänzt. Hier steht nun: <i>„Fassadenbegrünungen sind erwünscht (z.B. Rankpflanzen s. Pflanzliste), die Fachempfehlung der AGBF Bund - Brandschutz großflächig begrünter Fassaden sind zu beachten.“</i> Die Begründung wird im Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele, Zweck und Auswirkungen“ unter dem Punkt „Örtliche Bauvorschriften – Fassadengestaltung“ dementsprechend angepasst.
--	---	--

			<u>Ergebnis der Abwägung:</u> Es kommt zu einer Planänderung. Die Änderungen zur Fassadenbegrünung werden in der Satzung § 15 „Fassadengestaltung“ und in der Begründung im Kapitel 1.3 „Städtebauliche Ziele, Zweck und Auswirkungen“ unter dem Punkt „Örtliche Bauvorschriften – Fassadengestaltung“ angepasst.
--	--	--	---

13.	Stadt Kempten Amt für Wirtschaft und Stadt- entwicklung vom 28.10.2025	Seitens des Amts für Wirtschaft und Stadtentwicklung sowie dem Bereich Liegenschaften bestehen keine Einwände oder Anmerkungen zu dem Vorhaben Bauleitplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“ der Stadt Kempten.	Zur Kenntnisnahme.
14.	Stadt Kempten Amt für Umwelt- und Naturschutz- Wasserrecht vom 20.11.2025	Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Einwände.	Zur Kenntnisnahme.
15.	Stadt Kempten Bauordnungsamt vom 13.11.2025 Ergänzung am 09.12.2025	Rückmeldung zur Anfrage: Die BayBO muss eingehalten sein. Grundsätzlich überprüfen wir 3 Punkte im Verfahren: Folgende Rückmeldung: 1. Die AF sind eingehalten. Das passt. 2. Barrierefreiheit ist gegeben. 3. Die Stellplätze passen auch. Somit können wir dem Vorhaben aus bauordnungsrechtlicher Sicht zustimmen. Stellplatzüberprüfung: 38 Stellplätze vorhanden. Fläche Büro: DG: 364 m² OG: 362 m² EG: 89 m² → 815 m² 815m²: 40m² = 20 Stellplätze notwendig	Zur Kenntnisnahme. Die Zustimmung wird begrüßt. Zur Kenntnisnahme

16.	Stadt Kempten Amt für Umwelt- und Naturschutz vom 28.11.2025	Mit der gegenständlichen Planung kann unter Berücksichtigung folgender Anmerkungen und Hinweise ein grundsätzliches Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden. Die Entwurfsfassung und insbesondere die damit eingegangenen Änderungen wurden zur Kenntnis genommen. Die zum Vorentwurf der Planung von der unteren Naturschutzbehörde eingebrachten Hinweise und Empfehlungen wurden vollumfänglich berücksichtigt. Ferner bittet die untere Naturschutzbehörde folgende Hinweise zu beachten: Das Ökokonto auf Flur-Nr. 427 Gemarkung Martinzell fällt in die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Oberallgäu, der auch die Prüfung auf doppelte Ausgleichsbedarfszuordnung obliegt. Sofern nicht bereits geschehen bitte die zuständige untere Naturschutzbehörde um Prüfung der Zuordnung des Ausgleichsbedarf bitten und im Folgenden auch über öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans in Kenntnis setzen. Dafür ist ein Nachweis über den Kauf der Ökokontopunkte vom Ökokontobetreiber erforderlich. Die Prüfung des Ökokontos muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Nach Empfehlung des Bundesverbands Gebäude-Grün sollte der Abstand der PV-Modul-Zwischenräume bei mindestens 80cm liegen, um eine Entwicklung einer Dachbegrünung zu ermöglichen. Die untere Naturschutzbehörde bittet dies bei der späteren Bauausführung zu beachten.	Das grundsätzliche Einvernehmen zum Bauleitplanverfahren wird begrüßt. Die zuständige untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Oberallgäu wurde um Prüfung gebeten. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Prüfung noch nicht abgeschlossen, jedoch ist laut telefonischer Auskunft, die Wahrscheinlichkeit einer Doppelbuchung sehr gering. Die UNB Oberallgäu wird über die öffentliche Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der späteren Bauausführung durch den Vorhabenträger berücksichtigt.
17.	Stadt Kempten Amt für Tiefbau und Verkehr vom 26.11.2025	Verfahrensstand: Beteiligung gem. § 4(1) BauGB Wir bitten folgende Anmerkungen bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen: Abteilung 661: Die Belange der Abteilung Straßenbau sind nicht betroffen. Abteilung 662: Da es sich um private Verkehrsflächen handelt, gibt es Seitens der Abteilung Städtischer Betriebshof keine Anmerkungen dazu. Abteilung 663:	Abteilung 661: Zur Kenntnisnahme. Abteilung 662: Zur Kenntnisnahme. Abteilung 663:

		Aus verkehrsrechtlicher Sicht kann der Aufstellung zugestimmt werden, verkehrsrechtliche Belange sind nicht betroffen. Das gesamte Grundstück soll über eine Privatstraße über eine bestehende Zufahrt an die Edisonstraße angeschlossen werden. Wir möchten nur darauf hinweisen, dass die Zufahrt und der Straßenverlauf mit knapp über 4m Breite kaum einen PKW-Begegnungsverkehr zulässt und dies zu Problemen auf dem Grundstück bei der Anfahrt und dem Ausparken aus den Senkrechststellplätzen entlang der Privatstraße führen kann. Abteilung 664: Die Belange der Abteilung Grün- und Freiflächenmanagement sind nicht betroffen. Zusammenfassung: Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“ bestehen aus Sicht des Amtes für Tiefbau und Verkehr zusammenfassend keine Einwände. Wir bitten die Hinweise der Abteilung Verkehrswesen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	Die Zustimmung wird begrüßt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Bestandssituation mit bereits vorhandenen Senkrechststellplätzen und des zu erwartenden, kaum vorhandenen Besucherverkehrs wird vom Bauvorhabenträger nicht von möglichen aufkommenden Problemen ausgegangen. Abteilung 664: Zur Kenntnisnahme.
18.	Stadt Kempten Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt vom 17.11.25	Im Bescheid des Landratsamts Oberallgäu an die Fa. Geiger vom 16.11.2020 steht, dass es sich zunächst einmal um ein betriebseigenes Ökokonto handelt für den Eigenbedarf der Fa. Geiger. Sollte ein gewerblicher Betrieb von Ökokontopunkten erfolgen, bestehe eine Zertifizierungspflicht durch das bayerische Landesamt für Umwelt. Von dieser Zertifizierung ist in den Unterlagen nichts erwähnt. Aber die Geiger Gruppe ist wohl seit 2021 entsprechend zertifiziert. Das sollte aus meiner Sicht noch irgendwo in der B-Plan-Begründung erwähnt werden: Gewerbliche Ökokontobetreiber - LfU Bayern	Den Anregungen wird stattgegeben. Die Begründung wird im Kapitel 1.5 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ und der Umweltbericht im Kapitel 4.3 „Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen“ um folgenden Textbaustein ergänzt: <i>„Die Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG verfügte seit 16.11.2020 erst über ein betriebseigenes Ökokonto für den Eigenbedarf, ist jedoch seit 2021 vom LfU anerkannter gewerblicher Ökokontobetreiber.“</i> Ergebnis der Abwägung: Es kommt zu einer Planänderung. Die Begründung wird im Kapitel 1.5 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ und der Umweltbericht im Kapitel 4.3 „Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen“ redaktionell ergänzt.