[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 1. Juni 2023 11:13
An: [redacted]
Cc:
Betreff: vBP "Fanyareal", Stadt Immenstadt im Allgäu, Landkreis Oberallgäu - landesplanerische Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB

VORSICHT: Der Absender dieser Nachricht ist nicht aus dem Bereich der Stadtverwaltung (externer Absender). Seien Sie besonders achtsam in Bezug auf eventuell enthaltene Links und/oder Anlagen.

Geschäftszeichen: 24-4622.8138-33/1

Zu Ihrem Schreiben vom 22.05.2023 (E-Mail)

Sehr geehrte Damen und Herren,

o.g. Bauleitplanverfahren stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]
Regierung von Schwaben
Fronhof 10
86152 Augsburg

[redacted]
Internet: www.regierung.schwaben.bayern.de

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Dienstag, 6. Juni 2023 09:23
An: [redacted]
Betreff: Stadt Immenstadt i. Allgäu, Bebauungsplan "Fanyareal"; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; T: 23.06.2023

VORSICHT: Der Absender dieser Nachricht ist nicht aus dem Bereich der Stadtverwaltung (externer Absender). Seien Sie besonders achtsam in Bezug auf eventuell enthaltene Links und/oder Anlagen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

o.g. Vorhaben stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Regionaler Planungsverband Allgäu
Kaiser-Max-Straße 1
87600 Kaufbeuren
E-Mail: rpv.allgaeu@kaufbeuren.de
www.region.allgaeu.org
[redacted]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Sieber Consult GmbH
Am Schönbühl 1
88131 Lindau

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	22.05.2023	P-2023-2537-1_S2	14.06.2023

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Immenstadt, Lkr. Oberallgäu: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fanyareal"

Zuständige Gebietsreferenten:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: [redacted]

Bodendenkmalpflege: [redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bedankt sich in seinen Funktionen als Träger des öffentlichen Belangs Denkmalschutz und als Denkmalfachbehörde des Freistaats Bayern an der frühzeitigen Beteiligung bei der beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fanyareal“ und teilt hierzu Folgendes mit:

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

Im ausgewiesenen Geltungsbereich, zwischen den Straßenzügen Otto-Keck-Straße und dem Mühlhaldeweg, befindet sich das Anwesen Mühlhaldeweg 7. Nach Auswertung der dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung stehenden Unterlagen des Planungsbüros Sieber Consult handelt es sich bei dem Gebäude Mühlhaldeweg 7 um die sog. Villa Fany, die wohl im Jahr 1899 nordöstlich außerhalb der Altstadt am Südhang des Kalvarienbergs errichtet wurde.

Das repräsentative Gebäude ist in einer beruhigten Villengegend bzw. Einzelhausbebauung mit umliegenden Gärten situiert. Das reich gegliederte, in großen Teilen schindelverkleidete, dreigeschossige Gebäude wurde von der Straßenflucht zurückversetzt innerhalb eines großzügigen Gartengrundstücks errichtet. Das plastisch durch Erker und Zwerchhäuser stark durchgebildete Gebäude zeugt von dem hohen Gestaltungsanspruch des Bauherrn; Gesimse, profilierte Fenster- und Türgewände sind als Elemente der Fassadendekoration zu nennen.

Die vorliegenden Innenaufnahmen zeigen, dass auch der Ausbaustandart des repräsentativen Wohnhauses des ausgehenden 19. Jahrhunderts anschaulich überliefert ist: Anzusprechen sind hier etwa kassettierte Lambris und eine Deckenverkleidung; darüber hinaus sind als bemerkenswerte Elemente der wandfesten Ausstattung ein ornamentierter Schmuckfußboden, eine Schablonen-Deckenmalerei sowie das bauzeitliche Treppenhaus mit zweiläufiger Podesttreppe und die in Teilen überlieferte Tür- und Fensterausstattung zu nennen. Auch der Dachstuhl ist augenscheinlich aus der Bauzeit überliefert.

Es besteht daher die begründete denkmalfachliche Vermutung, dass es sich bei dem Anwesen der „Villa Fany“ um ein Baudenkmal nach Art. 1 BayDSchG handelt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird sich um zeitnahe Prüfung der Denkmaleigenschaft bemühen. Für eine abschließende Erfassung und Bewertung der Denkmaleigenschaft ist eine Ortseinsicht mit Begehung des Gebäudeinneren erforderlich. Die terminliche Koordination wird zuständigkeitshalber über die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Sonthofen zeitnah veranlasst.

Bis zum Abschluss der Prüfung der allfälligen Denkmaleigenschaft des Anwesens „Villa Fany“ ist daher unter Bezugnahme auf Art. 15 Abs. 5 BayDSchG in Verbindung

mit Art. 75 Abs. 1 BayBO (s. Urteil, VG München, v. 28.07.2014, Az. M 8K 13.2636, S. 6ff.) das laufende Bauleitplanverfahren zeitlich befristet auszusetzen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMAL PFLEGE

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 Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.
Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

Oberallgäu
LANDRATSAMT

Allgäu

Landratsamt Oberallgäu • Postfach • 87518 Sonthofen

Bauen

Stadt Immenstadt i. Allgäu
Kirchplatz 7
87509 Immenstadt

SG 21 – Pf/BPlan	Aktenzeichen
[redacted]	Sachbearbeiter
	Tel. Durchwahl
	Fax
	Zimmer
	E-Mail

Sonthofen, 21.06.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fanyareal", Stadt Immenstadt i. Allgäu – Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB);
hier: Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu

Anlage:
Stellungnahme KBR, [redacted] vom 24.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Oberallgäu, Ortsplanung, untere Naturschutzbehörde, Kreisbrandrat, Bauleitplanung nimmt Stellung zu o.g. Verfahren wie folgt:

1. Ortsplanung
Nach wie vor wird es grundsätzlich begrüßt, potenzielle Innenbereiche nach zu verdichten um den Außenbereich zu schützen und verdichteten Wohnraum zu schaffen.
Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die Villa Jakob erhalten werden soll.
Die Geschoßigkeit ist im Hinblick auf die umgebende Bebauung und insbesondere auf die Villa Jakob nach wie vor zu hoch gewählt. Durch die auf der Südseite freiliegenden Keller- und Tiefgaragengeschoße treten die Neubauten 5-gschoßig in Erscheinung. Hier werden maximal 4 Geschoße als ortsbildverträglich erachtet.
Im Vorfeld wurde für dieses Grundstück eine sensible, auf die Topographie abgestimmte Planung, die eine Symbiose mit der alten Villa und der Parkanlage eingeht, verlangt.
Dies wird in der nun vorliegenden Planung noch nicht erreicht. Eine Reduzierung der Bebauungsdichte würde der Planung an dieser Stelle sicher gut tun.

2. Untere Naturschutzbehörde
Für eine Beurteilung werden u.g. Planunterlagen benötigt:

- Artenschutzrechtliche Untersuchung zu Fledermäusen und anderen Gebäudebrütern in der Villa und zu Höhlenbrütern in den Bäumen auf dem Grundstück, sowie Konzept zur Vermeidung/ Minimierung während der Bauphase inklusive CEF und FCS Maßnahmen.

- Artenschutzrechtliche Untersuchung zu Zauneidechsen auf dem Grundstück und Konzept zur Vermeidung/ Minimierung während der Bauphase inklusive CEF und FCS Maßnahmen, ggf. Umsiedlungskonzept.
- Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG mit Ausgleichsberechnung und Ausgleichsvorschlag.

3. Kreisbrandrat

Siehe Stellungnahme vom 24.05.2023 im Anhang.

4. Bauleitplanung

Hinweis: Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird geprüft, ob es sich bei der sog. „Villa Fany" um ein Baudenkmal handelt. Hierzu ist ein Ortstermin am 27.07.2023 anberaumt. Das BLfD bittet bis zum Abschluss der Prüfung nach Art. 15 Abs. 6 BayDSchG in Verbindung mit Art. 75 Abs. 1 BayBO (s. Urteil, VG München, v. 28.07.2014, Az. M 8K 13.2636, S. 6ff.) um Aussetzung etwaiger baurechtlicher Entscheidungen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Von: GP_Bauleitplanung <bauleitplanung@lra-oa.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 1. Juni 2023 15:01
An: [redacted]
Cc:
Betreff: Information: Verdacht auf DENKMALEIGENSCHAFT Villa Fany

[redacted]

wichtige Information im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Fanyareal".

Wie aus unten stehendem Schriftverkehr hervorgeht, besteht von Seiten der Denkmalbehörden die begründete Vermutung, dass es sich bei der Villa Fany um ein Baudenkmal nach Art. 1 BayDSchG handelt. Hierzu wird demnächst eine Prüfung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erfolgen.

Welche Konsequenzen dies für die Bauleitplanung hat, wird sich erst auf dieser Grundlage herausstellen.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Landratsamt Oberallgäu

Bauamt - Bauleitplanung
Oberallgäuer Platz 2
87527 Sonthofen
[redacted]
bauleitplanung@lra-oa.bayern.de
www.oberallgaeu.org

[redacted]

Betreff: WG: [EXTERNAL]WG: P-2023-2537-1_S1, Stadt Immenstadt, Lkr. Oberallgäu: bis 12.06.2023_Verdacht auf DENKMALEIGENSCHAFT

[redacted]

Landratsamt Oberallgäu

Sachgebiet 21 Bauen
Oberallgäuer Platz 2
87527 Sonthofen
[redacted]
www.oberallgaeu.org

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 1. Juni 2023 10:00
An: [redacted]

Betreff: [EXTERNAL]WG: P-2023-2537-1_S1, Stadt Immenstadt, Lkr. Oberallgäu: bis 12.06.2023_Verdacht auf DENKMALEIGENSCHAFT

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Seien Sie besonders achtsam in Bezug auf eventuell enthaltene Links und/oder Anlagen.

Sehr geehrter [redacted]

anlässlich der beabsichtigten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Immenstadt zwischen den Straßenzügen Otto-Keck-Straße und dem Mühlhaldeweg wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf das inmitten des Planbereichs gelegene Anwesen Mühlhaldeweg 7 in Immenstadt aufmerksam. Die Planung sieht neben der Neubebauung einen Umbau des betreffenden Gebäudes mit der Aufteilung in sieben Wohneinheiten vor.

Nach Auswertung der dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung stehenden Unterlagen des Planungsbüros Sieber Consult handelt es sich bei dem Gebäude Mühlhaldeweg 7 um die sog. Villa Fany, die wohl im Jahr 1899 nordöstlich außerhalb der Altstadt am Südhang des Kalvarienbergs errichtet wurde. Das repräsentative Gebäude ist in einer beruhigten Villengegend bzw. Einzelhausbebauung mit umliegenden Gärten situiert.

Das reich gegliederte, in großen Teilen schindelverkleidete, dreigeschossige Gebäude wurde von der Straßenflucht zurückversetzt innerhalb eines großzügigen Gartengrundstücks errichtet. Das plastisch durch Erker und Zwerchhäuser stark durchgebildete Gebäude zeugt von dem hohen Gestaltungsanspruch des Bauherrn; Gesimse, profilierte Fenster- und Türgewände sind als Elemente der Fassadendekoration zu nennen.

Die vorliegenden Innenaufnahmen zeigen, dass auch der Ausbaustandart des repräsentativen Wohnhauses des ausgehenden 19. Jahrhunderts anschaulich überliefert ist: Anzusprechen sind hier etwa kassettierte Lambris und eine Deckenverkleidung; darüber hinaus sind als bemerkenswerte Elemente der wandfesten Ausstattung ein ornamentierter Schmuckfußboden, eine Schablonen-Deckenmalerei sowie das bauzeitliche Treppenhaus mit zweiläufiger Podesttreppe und die in Teilen überlieferte Tür- und Fensterausstattung zu nennen. Auch der Dachstuhl ist augenscheinlich aus der Bauzeit überliefert.

Es besteht daher die begründete Vermutung, dass es sich um ein Baudenkmal nach Art. 1 BayDSchG handelt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird sich um eine zeitnahe Prüfung der Denkmaleigenschaft bemühen. Bis zum Abschluss der Prüfung bitten wir nach Art. 15 Abs. 6 BayDSchG in Verbindung mit Art. 75 Abs. 1 BayBO (s. Urteil, VG München, v. 28.07.2014, Az. M 8K 13.2636, S. 6ff.) um Aussetzung etwaiger baurechtlicher Entscheidungen.

Für eine abschließende Erfassung und Bewertung der Denkmaleigenschaft ist eine Ortseinsicht mit Begehung des Gebäudeinneren erforderlich, für die das Landesamt gerne zur Verfügung steht. Als Termin würde sich der 27.07. anbieten. Alternativ kann die Bewertung anhand einer umfassenden Fotodokumentation nebst Planmaterial erfolgen.

Wir sind Ihnen dankbar, wenn Sie Eigentümer und Planungsbüro entsprechend in Kenntnis setzen.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

[redacted]

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4 · 80539 München
[redacted]

www.blfd.bayern.de
Instagram · Facebook
@denkmaelerbayern

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 26. Mai 2023 12:07
[redacted]
Betreff: WG: P-2023-2537-1_S1, Stadt Immenstadt, Lkr. Oberallgäu: bis 12.06.2023_Verdacht auf DENKMALEIGENSCHAFT

[redacted]

die Stadt Immenstadt beabsichtigt im Bereich zwischen der Otto-Keck Straße und dem Mühlhaldeweg einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und hat das BLfD als Träger des öffentlichen Belangs Denkmalschutz daran mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt.

Laut aktueller Denkmalliste befinden sich momentan im Nähebereich Baudenkmale (Kalvarienberg, ehem. Hofmühle).

Im ausgewiesenen Geltungsbereich soll es zu einer Nachverdichtung sowie zur baulichen Aufteilung eines auf dem Areal bestehenden Baukörpers kommen.

Anhand der beigefügten Unterlagen (Info Vorhabensträger) handelt es sich bei besagtem Bauwerk inmitten des ausgewiesenen Geltungsbereichs wohl um eine **1899 errichtete Villa (Villa Fany) inmitten eines alten Baubestandes**.

Die Bilder zeigen einen bemerkenswerten Überlieferungszustand des Anwesens (historisches architektonisches Erscheinungsbild inmitten altem Grünbestand, baufeste historische Ausstattung (Täfer, Decken, Böden, Türen, Fenster, Dachkonstruktion, …).

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht besteht m. E. dringender **Verdacht auf Denkmaleigenschaft**. Ich bitte Dich daher um Prüfung und gegebenenfalls um Mitteilung des Prüfungsfalls auf Denkmaleigenschaft an die Untere Denkmalschutzbehörde, an Herrn Horvath, sowie an die Stadt Immenstadt.

Da die Beteiligungsfrist am 12.06 endet, bitte ich Dich auch davor um Info, welcher Hinweis der Kommune im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu geben sein wird.

Besten Dank für Deine Mühen!

[redacted]

[redacted]

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4 · 80539 München
[redacted]

www.blfd.bayern.de
Instagram · Facebook
@denkmaelerbayern

BAYERISCHES
LANDESAMT
FÜR DENKMAL
PFLEGE

Von: [redacted]
Gesendet: Dienstag, 23. Mai 2023 15:46
An: [redacted]
Betreff: WG: P-2023-2537-1_S1, Stadt Immenstadt, Lkr. Oberallgäu: bis 12.06.2023

Mit Anhang ☺

Von: [redacted]
Gesendet: Dienstag, 23. Mai 2023 15:45
An: [redacted]
Betreff: P-2023-2537-1_S1, Stadt Immenstadt, Lkr. Oberallgäu: bis 12.06.2023

nördlich des Plangebietes: D-7-80-124-35 Kalvarienberganlage
Südl. des Plangebietes: D-7-80-124-5 ehem. Hofmühle

Rücksendung an B Q: bis 12.06.2023

Bitte leiten Sie Ihre Stellungnahme an beteiligung@blfd.bayern.de weiter.
Die Planunterlagen befinden sich im Anhang.

Gemeindefrist: 23-06-2023

Oberallgäu
LANDRATSAMT

Allgäu

Landratsamt Oberallgäu • Postfach • 87518 Sonthofen

Umwelt, Natur und Klimaschutz
Technischer Umweltschutz

SG 22.1 Aktenzeichen
[redacted] Sachbearbeiter
Tel. Durchwahl
Fax
Zimmer
E-Mail

Stadt Immenstadt
Herr [redacted]
Kirchplatz 7
87509 Immenstadt

über email: [redacted]

Sonthofen, 21.06.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fanyareal“, Stadt Immenstadt, in der Fassung der Planunterlagen vom 22.05.23;
Stellungnahme des Immissionsschutzes als Träger öffentlicher Belange

in Abdruck an: SG 21 [redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu der vorgelegten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung:

Die südliche Grenze des Plangebiets liegt mehr als 100 m nördlich von der Ortsdurchfahrtsstraße (Kemptener Straße) entfernt. Da auch auf dem Schall-Ausbreitungsweg von der Straße zum Plangebiet zum Teil auch größere Gebäude dazwischen liegen und eine gewisse Abschirmung des Verkehrslärms bewirken, gehen wir zunächst davon aus, dass der Straßenverkehrslärm für das Plangebiet nicht relevant ist.

> **Zur Absicherung, dass diese Annahme auch zutrifft, sollte ein Schallschutzgutachter den Straßenverkehrslärm orientierend berechnen.**

Innerhalb des Plangebietes sind eine Vielzahl an PKW-Stellplätzen geplant. Grundsätzlich sind Stellplätze, die dem Wohnen dienen, als sozialadäquat einzustufen. Deren Lärm muss grundsätzlich von den Bewohnern des Gebietes und auch von den umliegenden Nachbarn hingenommen werden. Mindestabstände sind hierfür im Regelfall nicht erforderlich. Nach maßgeblicher Rechtsprechung (z.B. VGH Hessen vom 24.08.1995; VGH Baden-Württemberg Beschluss vom 20.97.95 - 3S3538/94; Bundesverwaltungsge-

richt Beschluss vom 20.03.2003 - 4 B 59.02) gilt das Spitzenpegelkriterium nicht für Parkplätze von Wohnungen, die durch den zugelassenen Bedarf im WR und WA Lärm hervorrufen. Eine Einschränkung ist jedoch dort gegeben, wo nach der Beurteilung des Einzelfalls besonders ungünstige Verhältnisse vorliegen, wie z.B. besonders steile und ungünstige Zufahrt, ungünstige Höhenverhältnisse zwischen Stellplätzen und Wohnräumen, besonders beengende Situation mit vermehrtem Rangieraufwand aufgrund enger Hoflage, Massierung von Stellplätzen vor benachbarter Wohnung, Lage der Stellplätze zu den Wohnräumen, besonders schützenswerter Bereich des Nachbargrundstücks.

Bei der Betrachtung der Planung wird ersichtlich, dass sowohl im Norden des Plangebiets als auch im Süden eine Häufung der Stellplätze geplant ist und dass eine relevante Konzentration des Verkehrslärms auf die beiden Zufahrten auftritt. Gerade von der nördlichen Zufahrt sind unmittelbar benachbarte Wohnungen betroffen (insbesondere Mühlhaldeweg 11/2, 3, 4). Aus unserer Erfahrung mit den VG Augsburg sind Tiefgarageneinfahrten dann schalltechnisch zu berücksichtigen, wenn eine Anzahl von ca. 10 Stellplätzen vorhanden ist. Die Anzahl an Stellplätzen, die über die Zufahrt erschlossen werden, ist hier erheblich größer und daher für den Schutz der Nachbarschaft relevant.

> **Um die Rechtssicherheit der Planung zu erreichen und die Nachbarn entsprechend zu schützen muss der zu erwartende PKW-Lärm/Parkplatzlärm durch einen Schallschutzgutachter (anerkannter Sachverständiger nach § 29 b BImSchG) untersucht und bewertet werden. Sollten Probleme aufgezeigt werden, wären entsprechende Abhilfe-/Minderungsmaßnahmen zu beschreiben.**

Da die erforderliche Lärmuntersuchung derzeit nicht vorliegt, bestehen aus unserer Sicht noch erhebliche Bedenken gegen die Planung.

Für eventuelle Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

Beteiligungsversand Sieber Consult GmbH

Herunterladen Integrieren

Dokumente > vBP Fanyareal, Stadt Immenstadt - 4-1 > **4-1 Unterlagen**

Name	Geändert	Geändert von
01_DFK mit Fragestellungen.pdf	22. Mai	[redacted]
02_TOP.pdf	22. Mai	
03_Luftbild.pdf	22. Mai	
04_FNP.pdf	22. Mai	

KREISBRANDRAT
im Landkreis Oberallgäu
[redacted]

Kreisbrandrat [redacted]

LRA Oberallgäu
[redacted]

[redacted]
E-Mail kbr@kfv-oa.de

Durach, 24.05.2023

Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fanyareal", Stadt Immenstadt

[redacted]

aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Februar 2007 herzustellen.

2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.
   Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Abdruck an: KBI [redacted]
Kdt. der FF Immenstadt, [redacted]

[redacted]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Stadt.

	1. Stadt **Immenstadt i. Allgäu, Landkreis Oberallgäu**	
☐	Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
☒	Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet „Fanyareal", Stadt Immenstadt i. Allgäu	
☐	mit Grünordnungsplan	☐ mit Umweltbericht
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	☐ ja ☐ nein
☐	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
☐	Sonstige Satzung	
☒	Frist für die Stellungnahme 23.06.2023 (§ 4 BauGB)	
☐	Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
	2. Träger öffentlicher Belange	
	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach (Schwaben)	
	Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.) B3-G 7512/OA [redacted]	
☐	2.1 Keine Einwendungen	
☐	2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	
☐	2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands	

☐	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
☐		Rechtsgrundlagen
☐		Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
☒	2.5	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage In diesem Bereich sind keine Maßnahmen oder Verfahren der Ländlichen Entwicklung geplant oder betroffen. Damit sind Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben zu vertreten hat, nicht berührt. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

Krumbach (Schwaben), 26.06.2023

[redacted]

Wasserwirtschaftsamt
Kempten

WWA Kempten - Postfach 26 44 - 87416 Kempten

Per Email:
Stadt Immenstadt i. Allgäu
Kirchplatz 7
87509 Immenstadt i. Allgäu

[redacted]

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	[redacted]	Datum
22.05.2023	1-4622-OA 124-14833/2023		22.06.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fanyareal", Stadt Immenstadt i. Allgäu – Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannter Planung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.
Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise:

Altlasten und Bodenschutz
Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.
Sollten bei Aushubarbeiten Baugrunderkundungen o.ä. organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Standort
Rottachstr. 15
87439 Kempten

Telefon / Telefax
+49 831 52610-0
+49 831 52610-216

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-ke.bayern.de
www.wwa-ke.bayern.de

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.
Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) derzeit noch maßgeblich.

Auf die ab 01.08.2023 gültige Mantelverordnung sowie die Abschaffung der LAGA M20 sowie des Leitfadens zu Verfüllung von Gruben, Brüchen sowie Tagebauen zum selben Datum wird hiermit hingewiesen.
Evtl. Untersuchungskonzepte hinsichtlich der Entsorgung von Bodenmaterial sind ggf. diesbezüglich anzupassen.

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

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die städtische Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es in die städtische Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.
Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob einschließlich des Altbestandes eine Regenwasserbehandlung 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.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet
Uns ist im vorgesehenen Planungsbereich kein Oberflächengewässer bekannt. Auch liegen uns keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.
Dies bedeutet 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 wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

Hinweise zu wild abfließendem Wasser
Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines stark geneigten Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.
Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.
Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Des Weiteren empfehlen wir, einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll

zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

Wir verweisen außerdem auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (insbes. Nachbarschutz).

Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr

- *Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird grundsätzlich empfohlen.*
- *Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.*
- *Broschüre **„Wassersensible Siedlungsentwicklung“** grüne & blaue Infrastruktur“*
  Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm „Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)
- *Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer*
  Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)
- *naturnahe Regenwasserbewirtschaftung*
  https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

weitere Links:

- *Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de)*
  Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel:
  Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:
  - *Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. „Zisternenpflicht“)*
  - *Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“*
- *b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag__002___reinschrift_.pdf (bayern.de)*
  Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagwasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr

Das Landratsamt Oberallgäu (Wasserrecht) erhält Abdruck dieses Schreibens per Email.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[redacted]

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

[redacted]

Ortsgruppe Immenstadt
immenstadt@bund-naturschutz.de
[redacted]
Vorsitzender

Stadt Immenstadt
Bauleitplanung
87509 Immenstadt

Immenstadt, 27. Apr. 2023

Frühzeitige Äußerung des Bund Naturschutz Ortsgruppe Immenstadt zum vorhabenbezogenen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Fany-Areal"

[redacted]

im Rahmen der frühzeitigen Äußerung möchten wir auf eine unabhängige fachgutachterliche Stellungnahme zur Ergänzung des vorhabenbezogenen Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Fany-Areal" hinweisen.

Das im Bereich des geplanten Baugebiets kartierte Biotop ist Teil einer entlang der Otto-Keck-Straße seit dem 18. Jahrhundert bestehenden Gehölzzeile (Abb.1A/B). Auf dem zur Überbauung geplanten Areal befinden sich alte Eichen und Bergahorne mit Totholzanteilen und Höhlenbildungen (Abb.2-4). Diese könnten Lebensräume für Höhlenbrüter und den an der Otto-Keck-Straße zahlreich beobachtbaren Fledermäusen sein. Deshalb greift in diesem Fall der europäische Artenschutz, der besagt, dass vor einer Fällung der Bäume eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt werden muss.

Die Ortsgruppe Immenstadt des Bund Naturschutz fordert den Erhalt des Biotops bzw. verlangt eine artenschutzrechtliche Überprüfung durch einen unabhängigen Gutachter.

Da der gesamte sonnenbeschienene Südhang des Kalvarienbergs von Eidechsen besiedelt ist, ist davon auszugehen, dass auch auf dem Areal der ehemaligen Jakob-Villa Habitate vorkommen. Da für diese nach dem europäischen Artenschutzrecht ein Tötungsverbot besteht, muss vor dem Beginn der Baumaßnahmen eine Eidechsenkartierung durchgeführt werden.

Das im Baubereich liegende Biotop ist auch deshalb von Bedeutung, weil hier eine Vernetzung mit weiteren angrenzenden Biotoparealen anzunehmen ist. Die alten Bäume sind nicht ausgleichbar. Wenn man als Ausgleich neu anpflanzt, ist die Biotopqualität erst nach Jahrzehnten/Jahrhunderten wieder ähnlich.

Der Baum- und Gehölzbestand im unteren Bereich des Geländes wurde bereits fast vollständig gerodet. Neben einem umfangreichen Gehölzbestand wurden in diesem Bereich auch zahlreiche alte Buchen, Fichten und Lärchen gerodet (siehe Abb.5-7). Es ist davon auszugehen, dass diese Bäume teilweise als Biotopbäume einzustufen waren. Eine Untersuchung durch die Eigentümer auf Totholz, Höhlen- oder Spaltenquartiere erfolgte nach deren Angaben nicht.

Wir gehen daher davon aus, dass durch die Rodungsarbeiten in erheblichem Maße Lebensraum und Brutstätten für Fledermäuse und Vögel zerstört wurden und so Verbotstatbestände nach §44 BNatschG ausgelöst wurden.

Ein Ausgleich/Sanierung dieser Rodungen ist deshalb zwingend erforderlich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der Berechnung der Ausgleichserfordernisse bzw. der nötigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist als Ausgangszustand daher zwingend der Zustand vor der Rodung anzusetzen. Um den funktionalen Zusammenhang des Ausgleichs zu gewährleisten, regen wir an, den Ausgleich im oberen Bereich des Grundstücks im Umfeld des kartierten Biotops zu realisieren.

Mit freundlichem Gruß

[redacted]

Vorsitzender
Bund Naturschutz Ortsgruppe Immenstadt

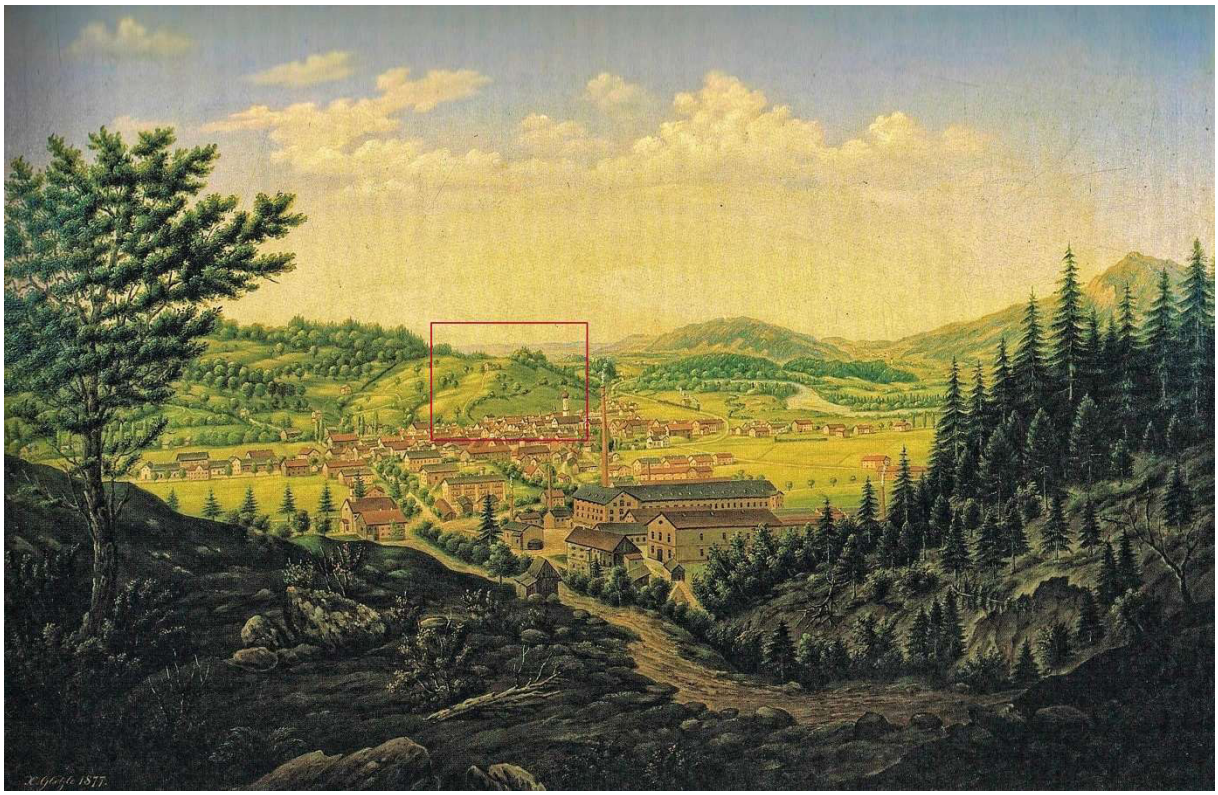


Abb. 1A Gehölzzeile entlang der späteren Otto-Keck-Straße um 1877 mit markiertem Bildausschnitt (Quelle: R. Vogel: Immenstadt Eberl 1996, Maler G. Glötzle).

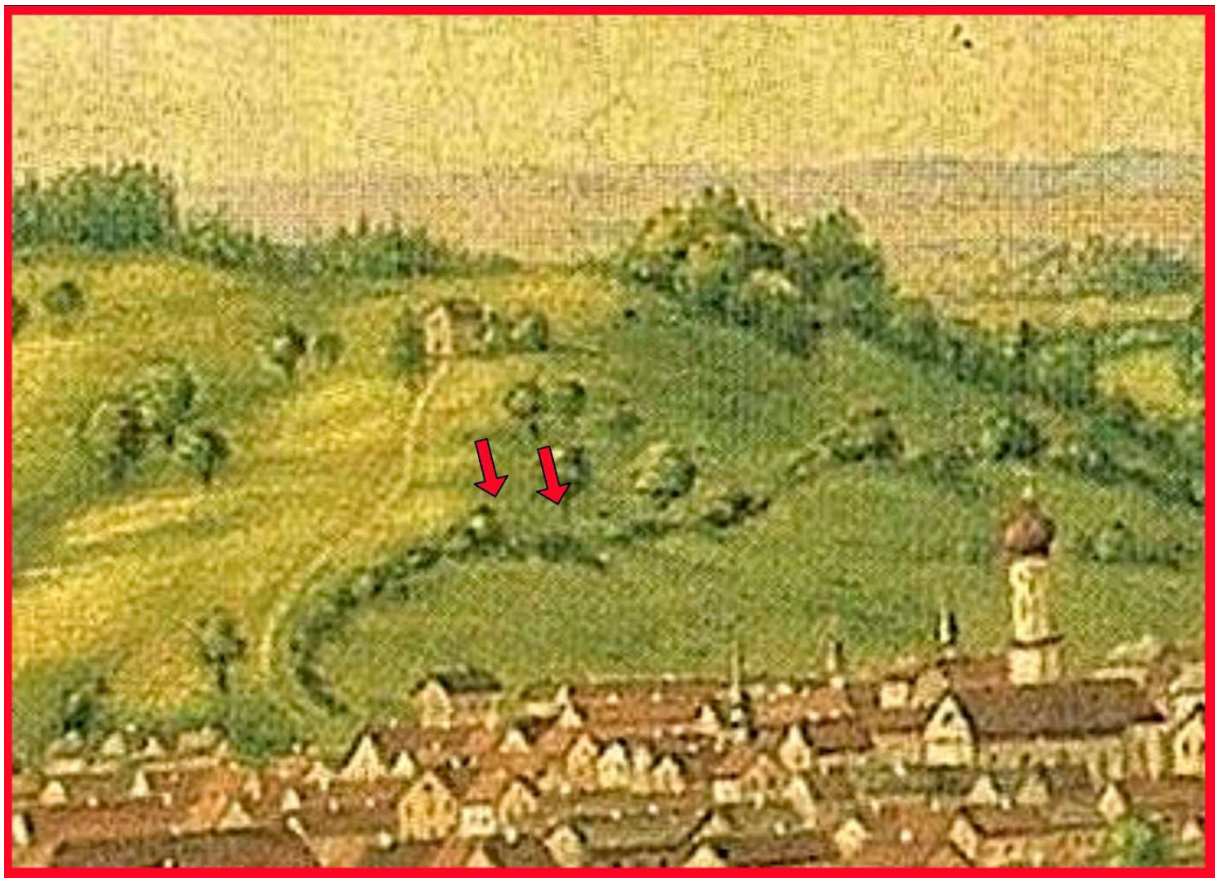


Abb. 1B Detailansicht der Gehölzzeile entlang der späteren Otto-Keck-Straße bzw. Am Oberrand des Grundstücks der späteren Jakob-Villa (Pfeile). Von dieser Ansicht der Gehölzzeile vor dem Bau der Villa gibt es zusätzliche Fotografien im Stadtarchiv.

Abb. 2A Höhle im Bergahorn, Detailansicht siehe Abb.2B. Im Hintergrund links Jakob-Villa.

Abb. 2B Baumhöhle: Ausschnitt aus Abb. 2A.

Abb. 3 Höhlenbildung in einem Buchenast im Biotop auf dem Grundstück der Jakob-Villa.

Abb. 4 Höhlenbildung an einer Stieleiche auf dem Grundstück der Jakob-Villa.

Abb. 5 Frisch gefällte Buchen: Größere Buche:107 Jahre, 119 cm Durchmesser.

Abb. 6 Frisch gefällte Lärche: 90 Jahre, 87 cm Durchmesser

Abb. 7 Frisch gefällte Lärche: 102 Jahre, 96 cm Durchmesser

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

BUND Naturschutz in Bayern e.V. Dr.-Johann-Maier-Str. 4 93049 Regensburg

Stadt Immenstadt
Per mail:
[redacted]

Ortsgruppe Immenstadt
immenstadt@bund-naturschutz.de
und
Kreisgruppe
Kempten-Oberallgäu
Seestr. 10
87509 Immenstadt

Kempten-oberallgaeu@bund-naturschutz.de

Tel. 08323-9988740

23.06.23

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fanyareal", Stadt Immenstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung und Zugang zu den Planungsunterlagen. Wir sehen den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Fanyareal kritisch, da grundsätzliche Aspekte des Biotop- und Artenschutzes bereits im jetzigen Planungsstadium nicht ausreichend berücksichtigt wurden.

Wir verweisen auf unsere im Rahmen der "Frühzeitigen Äußerung" formulierten Einwendungen zum vorhabenbezogenen Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan "Fanyareal" vom 27.3.2023 und halten diese weitgehend aufrecht:

„Das im Bereich des geplanten Baugebiets kartierte Biotop ist Teil einer entlang der Otto-Keck-Straße seit dem 18. Jahrhundert bestehenden Gehölzzeile (Abb.1A/B). Auf dem zur Überbauung geplanten Areal befinden sich alte Eichen und Bergahorne mit Totholzanteilen und Höhlenbildungen (Abb.2-4). Diese könnten Lebensräume für Höhlenbrüter und den an der Otto-Keck-Straße zahlreich beobachtbaren Fledermäusen sein. Deshalb greift in diesem Fall der europäische Artenschutz, der besagt, dass vor einer Fällung der Bäume eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt werden muss.
Die Ortsgruppe Immenstadt des Bund Naturschutz fordert den Erhalt des Biotops bzw. verlangt eine artenschutzrechtliche Überprüfung durch einen unabhängigen Gutachter. Da der gesamte sonnenbeschienene Südhang des Kalvarienbergs von Eidechsen besiedelt ist, ist davon auszugehen, dass auch auf dem Areal der ehemaligen Jakob-Villa Habitate vorkommen. Da für diese nach dem europäischen Artenschutzrecht ein Tötungsverbot besteht, muss vor dem Beginn der Baumaßnahmen eine Eidechsenkartierung durchgeführt werden.
Das im Baubereich liegende Biotop ist auch deshalb von Bedeutung, weil hier eine Vernetzung mit weiteren angrenzenden Biotoparealen anzunehmen ist. Die alten Bäume sind nicht ausgleichbar.

Spendenkonto:
Bank für Sozialwirtschaft, München
Kto. 8844000
BLZ 70020500

Bankverbindung:
Volksbank Regensburg
Kto. 604100
BLZ 75090000

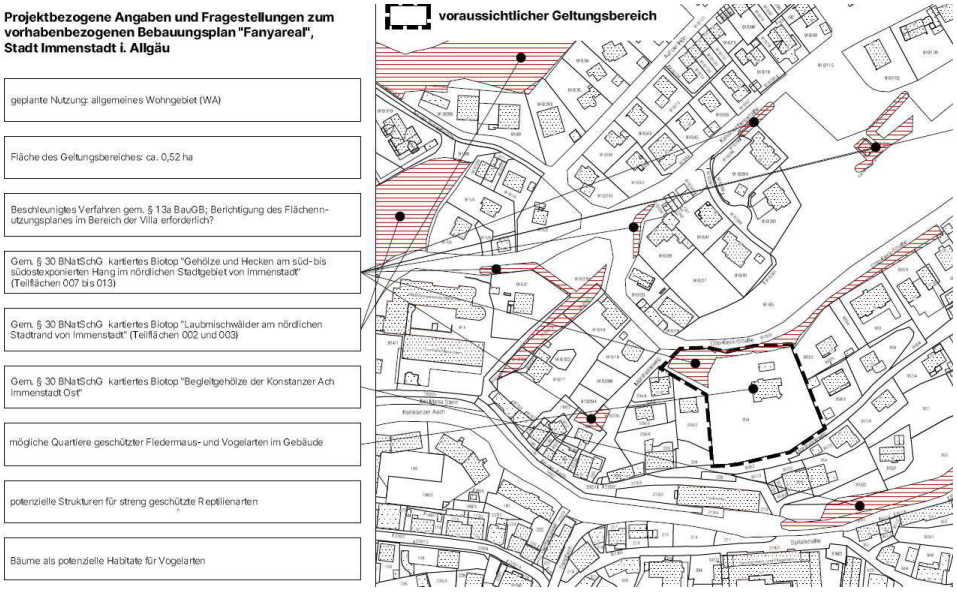
Wenn man als Ausgleich neu anpflanzt, ist die Biotopqualität erst nach Jahrzehnten / Jahrhunderten wieder ähnlich. Der Baum- und Gehölzbestand im unteren Bereich des Geländes wurde bereits fast vollständig gerodet. Neben einem umfangreichen Gehölzbestand wurden in diesem Bereich auch zahlreiche alte Buchen, Fichten und Lärchen gerodet (siehe Abb.5-7). Es ist davon auszugehen, dass diese Bäume teilweise als Biotopbäume einzustufen waren. Eine Untersuchung durch die Eigentümer auf Totholz, Höhlen- oder Spaltenquartiere erfolgte nach deren Angaben nicht. Wir gehen daher davon aus, dass durch die Rodungsarbeiten in erheblichem Maße Lebensraum und Brutstätten für Fledermäuse und Vögel zerstört wurden und so Verbotstatbestände nach §44 BNatschG ausgelöst wurden. Ein Ausgleich/Sanierung dieser Rodungen ist deshalb zwingend erforderlich.
Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der Berechnung der Ausgleichserfordernisse bzw. der nötigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist als Ausgangszustand daher zwingend der Zustand vor der Rodung anzusetzen. Um den funktionalen Zusammenhang des Ausgleichs zu gewährleisten, regen wir an, den Ausgleich im oberen Bereich des Grundstücks im Umfeld des kartierten Biotops zu realisieren."
(Ortsgruppe Immenstadt, Wolfgang Kaufhold, 1. Vorsitzender)

In Ergänzung dazu bitten wir um Berücksichtigung der unserer Ansicht nach noch nicht ausreichend in die vorhabensbezogene Planung eingearbeiteten Hinweise. Wir gehen davon aus, dass entsprechende Fachgutachten zu (den verbliebenen) Biotopbäumen als potenzielle Habitate für Vogel- und Fledermausarten mit Höhlenhabitaten ebenso vergeben wurden wie zu Vorkommen von Reptilien. Im vorgelegten Plan zu den projektbezogenen Angaben und Fragestellungen sind diese Angaben offenbar nicht auf den (ursprünglichen und jetzigen) Gehölzbestand im Fanyareal angewendet. Wir bitten dies nachzuholen.

mögliche Quartiere geschützter Fledermaus- und Vogelarten im Gebäude

potenzielle Strukturen für streng geschützte Reptilienarten

Bäume als potenzielle Habitate für Vogelarten



Gesetzlich geschützte Biotope im Baugebiet und ggf. im Bereich der Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung einschließlich der Zufahrtswege sind bislang unklar. Um die ohnehin erheblichen Baumfällungen so minimal wie möglich zu halten, sollte die Bauphase in der Planung dargestellt und so ausgeführt werden, dass weitere Biotopflächen nicht tangiert werden. Ganz besonders zu schützen sind die verbliebenen alten Eichen und Bergahorne mit Totholzanteilen und Höhlen. Bei allen zukünftigen Anfragen zu weiteren Fällungen sollte zunächst gutachterlich geprüft werden, ob bewohnte oder potenziell bewohnbare Höhlen oder Spalten vorhanden sind (bei der ersten Fällaktion Anfang Februar 2023 wurde diese Überprüfung nicht amtlich eingefordert).

Artenschutz: Zauneidechse, Fledermäuse, Vögel

Im Bereich des Kalvarienberges, unmittelbar angrenzend zur Otto-Keck-Straße ist eine vitale und Individuen reiche Population der Zauneidechse bekannt. Von Anwohnern (und Mitgliedern BN-Ortsgruppe Immenstadt) wird immer wieder beobachtet, dass Eidechsen vom Kalvarienberghang kommend die Straße in Richtung Fanyareal überqueren. Im Mühlhaldeweg wurde beobachtet, dass Eidechsen vom Areal der alten Villa aus, die Straße in Richtung Hofmühle überqueren.
Das die letzten Jahrzehnte bestehende Fanyareal mit seiner Südexposition und einem kleinräumigen, strukturreichen Mosaik aus Gehölzen und Offenstellen konnte günstige Lebensraum-bedingungen für ein Zauneidechsenhabitat bieten. Es liegt also auf der Hand, dass im geplanten Baugebiet ebenfalls

zahlreiche Eidechsen zu erwarten sind, die im Austausch mit umliegenden Habitaten insgesamt eine stabile Population im Austausch mit dem Kalvarienberg bilden.
Die nun geplante massive Bebauung (5 Wohnblocks inklusive Tiefgaragen, Straßen, gepflasterte Wege, Carports und Stellplätze) mit in der Folge erhöhtem Verkehrsaufkommen führt dagegen sowohl zu einer empfindlichen Reduzierung des Lebensraumes als auch des Biotopverbundes der Zauneidechsenhabitate in den Südhanglagen der Stadt Immenstadt.
In Anbetracht laufender Bebauungen an anderer Stelle der Otto-Keck-Straße und der hier aufgetretenen Missachtung des rechtzeitigen Artenschutzes für die Zauneidechse fordern wir für das Fanyareal die frühzeitige Einbindung eines geeigneten Fachbüros zur Dokumentation des Ausgangszustandes, Sicherung der bestehenden Tiere und ein schlüssiges Konzept wo und wie VOR BAUBEGINN ein neuer Lebensraum für die Zauneidechsen geschaffen werden kann, da diese nicht in die bereits besetzten Reviere (wie bspw. am Kalvarienberg) umgesiedelt werden können.

Ebenfalls gutachterlich zu untersuchen ist, ob Fledermäuse nicht nur im Bereich der alten Villa angesiedelt sind, sondern auch in den Baumhöhlen Unterschlupf finden. Da im Bereich der Otto-Keck-Straße auch Wasserfledermäuse beobachtet werden, ist davon auszugehen, dass auch für diese Tierart durch das Parkgelände der Villa eine Grünvernetzung zur Konstanzer Aach besteht, die durch die massive Bebauung und eine anzunehmende nächtliche Beleuchtung gestört wird.

Im Bereich des bisherigen Parkgeländes und entlang des Kreuzweges war in den letzten Jahrzehnten eine größere Kolonie von Trauerschnäppern registriert worden, die dort jedes Frühjahr ihre Brutplätze belegten. Dieses Jahr, nach erfolgter Fällungsaktion, wurde leider nur noch ein einziger männlicher Vogel beobachtet. Wegen fehlender Untersuchungen im Zuge der Fällaktion ist leider nicht auszuschließen, dass bei der Fällung des alten Baumbestandes erhebliche Brutstätten dieser Höhlenbrüter zerstört wurden.

Eine weitere Verschlechterung der Habitate heimischer Tiergruppen kann nicht hingenommen werden und sollte in der Ausgleichsflächenbilanz nicht nur textlich sondern auch mit konkreten Flächensicherungen berücksichtigt werden.

Unklar bleibt in der vorliegenden Information des Vorhabensträgers Wie und Wohin 800 m² Biotopfläche „verlegt“ werden sollen (siehe S 7 Präsentation Bolte und ob diese Fläche ausreichend sein kann).

Umwelt, Erholung und Verkehr
Der Kalvarienberg in Immenstadt ist ein von weitem einsehbarer, bisher noch von viel Grün dominierter, das Stadtbild prägender Bereich. Die fortlaufende Bebauung der Otto-Keck-Straße und insbesondere der Wegfall des parkartig von alten hohen Bäumen bewachsenen Fany-Geländes wird das Stadtbild stark und das Landschaftsbild negativ verändern.

Im Bereich der Otto-Keck-Straße, die entlang des Kalvarienberg-Parkgeländes verläuft und von vielen Immenstädtern als Panoramaweg und Naherholungsgebiet genutzt wird, führt sowohl die massive Bebauung mit Parkplätzen bis direkt an die Straße als auch die deutlich zunehmende Verkehrsbelastung zu einer starken Beeinträchtigung des Erholungswertes für Anwohner und Gäste.

Da im neu zu schaffenden Wohnquartier keine Beschränkung des Autoverkehrs vorgesehen ist, halten wir angesichts der viel zu engen Zufahrtswege (sowohl über den Mühlhaldeweg als auch über die Otto-Keck-Straße) eine für Mensch und Umwelt verträgliche Verkehrsführung für nicht möglich, die Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer (viele Schulkinder!) nimmt erheblich zu. Dieser Aspekt sollte eingehend durch städtische Verkehrs- und Sozialreferenten geprüft werden.

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen und die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen jeder Art können aus Sicht des BN nicht am Kalvarienbergpark nördlich der Otto-Keck-Straße vorgenommen werden, da aufgrund der bestehenden hochwertigen Vegetation (Biotop würdige Grünflächen mit Orchideen und gesetzlich geschützten Magerwiesen-Anteilen) keine ökologische Verbesserung mehr erzielt werden kann.
Durch die Bebauung zerstörte Habitate der angegebenen Artengruppen Reptilien, Fledermäuse, Vögel sollten deshalb zum Teil möglichst auf dem Areal der Villa selbst ausgeglichen werden, daran angepasst werden sollten entsprechend sowohl die Gestaltung der Baukörper, die Verwendung des Baumaterials und insbesondere der Grünordnungsplan.
Zusätzlich wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Eingriffsbereiches („Verlegung Biotop“) erforderlich.

Klimaschutz - Wasserhaushalt
Im Rahmen der massiven Bebauung sollten zahlreiche Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt werden:
Der Wegfall Schatten spendender am Südhang führt auch für den Menschen zu negativen Folgen für die Gesundheit.
Weiterhin ist die Wasseraufnahmefähigkeit der versiegelten Böden drastisch gegenüber des strukturreichen Gehölzbestandes reduziert, so dass die Zunahme

der Starkregenfälle Auswirkung auf den Hochwasserschutz der Unterlieger haben könnte. Die angestrebte Versickerung auf dem Grundstück in Hanglage ist dabei eine Herausforderung. Am besten kann dies durch eine Reduzierung des bisher geplanten Ausmaßes der Versiegelung auf dem Grundstück erreicht werden. Der zusätzliche Flächenverbrauch für Zufahrtswege und Parkplätze ist immens, hier sollten ausschließlich versickerungsfähige Beläge zugelassen werden.

Wir bitten Sie unsere Anregungen aufzunehmen und insbesondere ganz konkret die artenschutzrechtlichen Gutachten vor weiteren Eingriffen in das Fanyareal zu beauftragen und deren Ergebnisse abzuwarten, ehe ein Bebauungsplan erstellt bzw. eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt wird.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

[redacted]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

(§ 4 Baugesetzbuch)

Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde (mit Anschrift und Tel./Fax.Nr.) Stadt Immenstadt im Allgäu, Kirchplatz 7, 87509 Immenstadt i. Allgäu [redacted]	
Az.:	Bearbeiter [redacted]
☐ Flächennutzungsplan	
☐ Bebauungsplan	
für das Gebiet	
☒ Vorhabenbezogener Bebauungsplan	"Fanyareal"
☐ Sonstige Satzung	
☒ Frist	23.06.2023

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax.Nr.)
☐ Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe
☐ Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstands

☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

☐ Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Von Seiten des Abwasserverbandes bestehen keine Einwände.

Entwässert wird über die Ortskanalisation der Stadt Immenstadt zum AOI-Sammler. Es entstehen keine Beeinträchtigungen am Anschlusssammler.

Zu beachten ist die Ortsentwässerungssatzung der Stadt Immenstadt.

Das Einleiten von Fremdwasser wie z.B. Drainagewasser, Oberflächenwasser aus Straße-, Hof- und Dachflächen ist untersagt.

☐ Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen

Sonthofen, 20.06.2023

Ort, Datum

[redacted]

Technischer Betriebsleiter Kanalbetrieb

Stadt Immenstadt
i. Allgäu
Eing.: 12. Juni 2023
10 | 20 | 30 | 40 | 50
Anl.
12.6.23

AllgäuNetz
Der Leitungsverbund

AllgäuNetz Illerstraße 18 87435 Kempten (Allgäu)

Stadt Immenstadt
Kirchplatz 7
87509 Immenstadt i. Allgäu

IHR ANSPRECHPARTNER
[redacted]

DATUM
02.06.2023

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "FANYAREAL",
STADT IMMENSTADT I. ALLGÄU

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 22.05.2023 hat uns das Büro Sieber, Lindau, 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 Versorgung der ausgewiesenen Bebauung werden wir über ein Niederspannungskabelnetz vornehmen. Die Stromeinspeisung in dieses Kabelnetz kann nur über eine neu zu errichtenden **Trafostation** erfolgen, für die wir an einer im beiliegenden Plan bezeichneten Stelle einen Platz auszuweisen bitten. Die benötigte Grundstücksgröße beträgt ca. 24 qm. Das Stationsgebäude, in Fertigbauweise, hat die Abmessungen 3,00 x 3,30 m und eine Traufhöhe von 2,80 m und stellt eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung dar und sind nach Art. 56 und 57 der BayBO genehmigungs- bzw. verfahrensfrei. Wir sind an einem sofortigen **Grunderwerb** für das Stationsgebäude interessiert, zumal die Stromversorgung im Neubaugebiet – auch mit Baustrom – von der Errichtung und Inbetriebnahme dieser Station abhängt.

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.

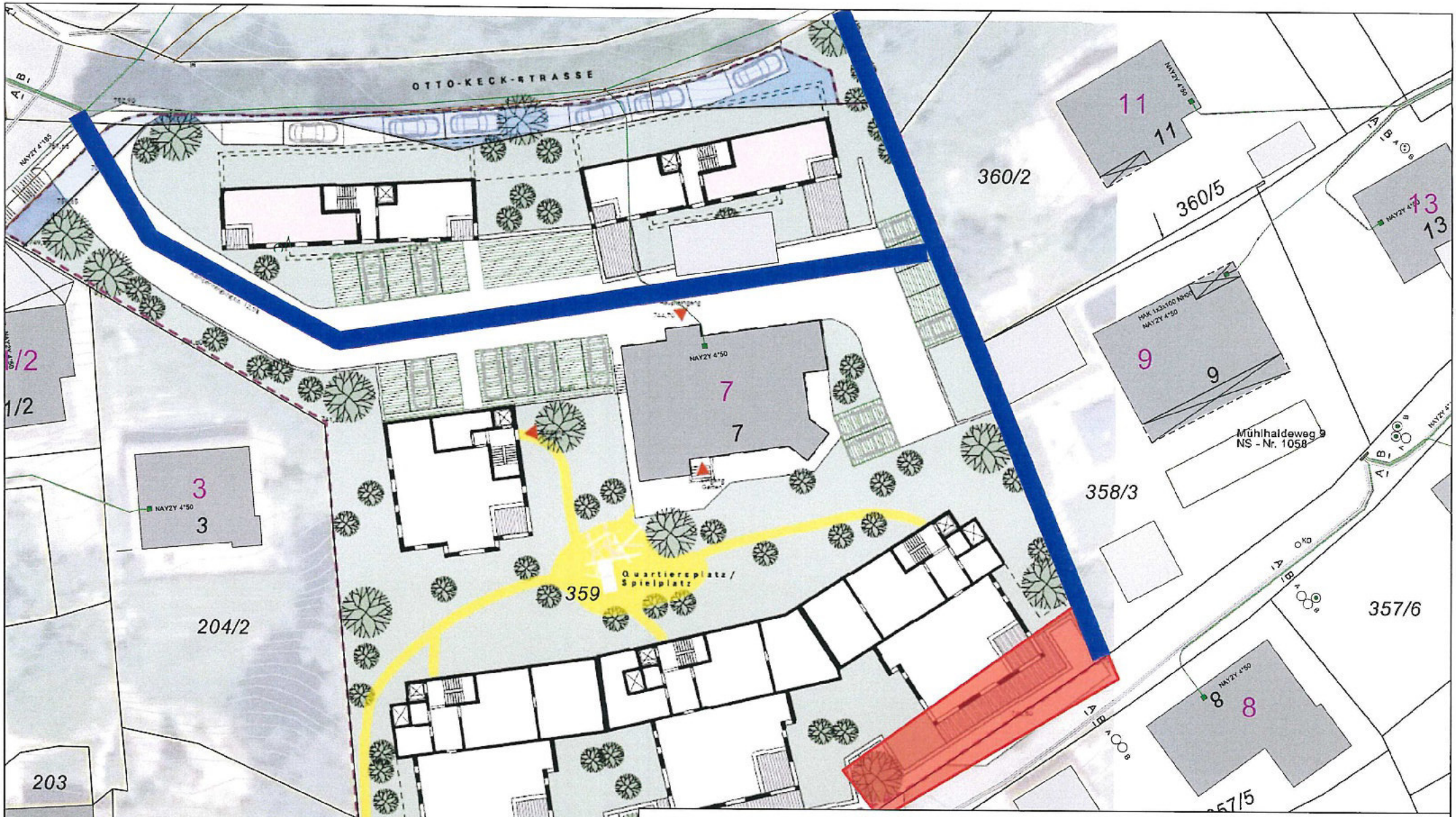
Weiterhin muss für die Versorgung des Areals als auch für weitere Bereiche eine Trasse durch das Areal (im Plan blau) verlegt werden, um die Versorgung zu gewährleisten.

Im Zuge der Baugebietserschließung möchte die Allgäuer Überlandwerk GmbH den Erschließungsauftrag im Telekommunikationsbereich übernehmen und alle Gebäude mit Glasfaserleitungen versorgen. Die verlegte Infrastruktur wird allen Telekommunikations-Betreibern mit geeigneter Netzkopplung gegen eine Mietzahlung zur Verfügung gestellt.
Ein geeigneter KVZ-Standort zur Versorgung der Rohranlagen ist in Absprache zu definieren.
Die Rohr- und Kabelverlegung findet in einem Gemeinschaftsgraben mit dem Energienetz statt und ist über die gängigen Pauschalen abgegolten. Die gesamte Breitbandversorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandsfrei.

Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

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

Anlage



Fanyareal Immenstadt

Allgäuer Überlandwerk

Bereich Stationsstandort (rot)
Trasse Versorgungsleitungen (blau)

AllgäuNetz
Der Leitungsverbund

Erstellt von: [redacted]
TNN_Planung_Kabel

Erstellt am: 02.06.2023

Maßstab: 1:500

N

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Sieber Consult GmbH
Am Schönbühl 1
88131 Lindau

REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER [redacted]
TELEFONNUMMER
DATUM 23.06.2023
BETREFF Stadt Immenstadt / Lkr Oberallgäu
B-Plan Fanyareal
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorgang 2023294 ID1010424

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Aus westlicher Richtung verläuft quer zur Villa Pflaum, dem Bestandsgebäude, ein Kupferkabel.

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

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum 23.06.2023
Empfänger
Blatt 2

Fax: [redacted]
Telefon:

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 Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 23. Juni 2023 13:20
An: [redacted]
Cc:
Betreff: Datenerfassung für Neubaugebiet B-Plan Fanyareal, Vorgang , PN 1010424
Anlagen: Datenerfassung zu Neubaugebiet B-Plan FanyarealPN 1010424.pdf; ON 8323 AsB 2 Typ Wohngebiet Bez B-Plan Fanyareal Nummer 2023294 vom 23.06.2023.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir haben unsere Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanungsverfahren abgegeben.

Damit das Baugebiet mit moderner Telekommunikationstechnik erschlossen werden kann, benötigen wir von Ihnen zunächst einige wenige Angaben zur vorgesehenen Bebauung.

Bitte beachten Sie:
Wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, da der Ausbau des erweiterten Bereichs in Glasfasertechnik erfolgen könnte auch wenn der vorhandene Bereich in herkömmlicher Kupfertechnik ausgebaut ist.

Zu Ihrer Information:
Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle ob und wie die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebiets errichtet wird. Die Entscheidung erfolgt anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, deren Grundlage Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten sowie zu eventuellen Ausbauabschnitten sind.

Die benötigten Daten können Sie uns einfach anhand des beiliegenden Datenerfassungsbelegs für Neubaugebiete zukommen lassen. Ohne Angabe dieser Daten kann die Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom nicht erfolgen.

Wir bieten Ihnen auch eine optimierte Abwicklung der Erschließung an. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten hierzu der beigelegten Information zum Weilheimer Modell.

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete:

Die Daten werden von uns benötigt um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom

- nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt)
- in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird
- in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird

Sollten die Daten bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht vorliegen und verarbeitet sein, so tritt folgende Situation ein:

- das Baugebiet ist uns praktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauentscheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte
- es erfolgt keine Teilnahme an Spartenterminen, da über die Art des Ausbaus nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind
- der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich
- **die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon / Internet versorgt**

Wir bitten Sie deshalb, uns die Daten so bald wie möglich zukommen zu lassen.

Wichtig: Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur optimierten Erschließung des Baugebiets im Rahmen unseres Weilheimer Modells.

Für Ihre Mithilfe bedanken wir uns schon im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
[redacted]RLASSUNG SÜD
[redacted]
Gablinger StraAYe 2, 86368 Gersthofen
[redacted]
E-Mail: PB_L_P_____2508_PTI_23
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN - RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datenerfassung Neubaugebiet

Alternativ zu diesem Erfassungsblatt können Sie uns die Daten auch über folgende Seite übermitteln:

https://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubaugebiete-melden

PLZ, Stadt/Gemeinde

87509 Immenstadt

Bezeichnung des Neubaugebiets

Baubeginn der Erschließung (KW/Jahr)

Bauende der Erschließung (KW/Jahr)

Erstbezug (Monat/Jahr)

(bitte immer angeben s. Hinweis)

Anzahl Parzellen

Anzahl Wohneinheiten

Anzahl Gewerbeeinheiten

Falls Bauabschnitte geplant sind, bitte dies hier angeben

Bauabschnitt 2

Beginn (KW/Jahr)	Ende (KW/Jahr)	Erstbezug (Monat/Jahr)	Anzahl Parzellen	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten

Bemerkungen / weitere Informationen zum Neubaugebiet

Sollte die Anzahl der Parzellen bzw. der Wohn- und Geschäftseinheiten noch nicht endgültig feststehen so geben Sie uns dies bitte geschätzt an - diese Angabe ist nicht rechtsverbindlich.

Bitte beachten Sie: wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes.
Hinweis zum Feld "Erstbezug": diesen Termin benötigen wir um Produkte termingerecht bereitstellen zu können.

Falls nicht schon erfolgt bitten wir, uns den Bebauungsplan als PDF-Datei zuzusenden.

Die Telekom Deutschland GmbH beauftragt für die Erschließung in der Regel direkt die bauausführende Tiefbaufirma bzw. erschließt in Koordination mit dem örtlichen EVU.

Wichtige Angaben:

☐ Es wurden bereits Adressen vergeben

☐ Adressen werden voraussichtlich vergeben ab (KW/Jahr):

☐ die Erschließung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch den Provider:

Ihre E-Mail-Adresse für weiteren Schriftverkehr: .....

.....

Datum, Name Ansprechpartner

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der Rückseite und senden die Angaben an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd
z. Hd. Herr[redacted]
Gablinger Str. 2
86368 Gersthofen

oder per Mail an:
T_NL_Sued_PTI23_Bauleitplanung@telekom.de

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an
Herrn [redacted]
Telefo

Intern: PN 1010424 23.06.2023

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete

Die Daten werden von uns benötigt um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom

- nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt)
- in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird
- in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird

Die Entscheidung wird von unserer Zentrale anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung getroffen. Ihre Angaben dienen hierfür als Berechnungsrundlage. Sollte dies bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht erfolgt sein, so tritt folgende Situation ein:

- das Baugebiet ist uns faktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauentscheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte
- es erfolgt keine Teilnahme an Spartenterminen, da über die Art des Ausbaus nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind
- der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich
- die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon / Internet versorgt

Wir bitten deshalb, uns die Daten frühestmöglich zu übermitteln.

Vielen Dank.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

(§ 4 Baugesetzbuch)

Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde (mit Anschrift und Tel./Fax.Nr.)	
Stadt Immenstadt im Allgäu, Kirchplatz 7, 87509 Immenstadt i. Allgäu, [redacted]	
Az.:	Bearbeiter [redacted]
☐ Flächennutzungsplan	
☐ Bebauungsplan	
für das Gebiet	
☒ Vorhabenbezogener Bebauungsplan	"Fanyareal"
☐ Sonstige Satzung	
☒ Frist	23.06.2023

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax.Nr.)
Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) - ZAK
☐ Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe
☐ Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstands

☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

X☐ Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Sackstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit werden vom Müllsammel- oder Wertstoffahrzeug nicht befahren.

Wendemöglichkeiten und Wendeplatten sind so auszuführen, dass dreiachsige Lkw (Wendekreis 21,00 m) problemlos wenden können. Ein Rückwärtsfahren der Sammelfahrzeuge ist nicht zulässig. Auf die UVV-Müllbeseitigung wird Bezug genommen. Sollten die Wendemöglichkeiten für die Müllfahrzeuge nicht ausreichen, so sind zur Müllentsorgung geeignete Sammelplätze für Müllgefäße in der Nähe des öffentlichen Verkehrsgrundes so anzulegen, dass die Aufnahme der Abfallgefäße ohne Schwierigkeiten stattfinden kann.

☐ Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen

Kempten, 30.05.2023

gez.

[redacted]

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

(§ 4 Baugesetzbuch)

Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde (mit Anschrift und Tel./Fax.Nr.)

Stadt Immenstadt im Allgäu, Kirchplatz 7, 87509 Immenstadt i. Allgäu, [redacted]

Az.:	Bearbeiter
	[redacted]

☐ Flächennutzungsplan

☐ Bebauungsplan

für das Gebiet

☒ Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fanyareal"

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist 23.06.2023

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax.Nr.)

Gemeinde Blaichach, Kirchplatz 3, 87544 Blaichach,

[redacted] Email: bauamt@blaichach.de

☒ Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe

☐ Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstands

☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

☐ Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

☐ Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen

Blaichach, 23.06.2023

Ort, Datum

[redacted]

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Montag, 22. Mai 2023 13:01
An: [redacted]
Betreff: WG: vBP "Fanyareal", Stadt Immenstadt - frühzeitige Behördenunterrichtung

---

Von: [redacted]
Gesendet: Montag, 22. Mai 2023 11:57
An: [redacted]
Betreff: AW: vBP "Fanyareal", Stadt Immenstadt - frühzeitige Behördenunterrichtung

[redacted]

wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren.

Gleichzeitig sehen wir von eine Stellungnahme ab, da Belange der Gemeinde Burgberg i.Allgäu durch die beabsichtigte Planung nicht tangiert sind.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

BURGBERG i. allgäu

[redacted]
www.gemeinde-burgberg.de

Gemeinde Burgberg i. Allgäu
Grüntenstraße. 2, 87545 Burgberg

[redacted]

Betreff: vBP "Fanyareal", Stadt Immenstadt - frühzeitige Behördenunterrichtung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter folgendem Link erhalten Sie die Unterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fanyareal", Stadt Immenstadt i. Allgäu – Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

https://bsieber.sharepoint.com/:f:/s/Beteiligungsversand/EuZ4ynKwrx5HqVcjWO8EBkoBO6Ttg0pbIOsfoOEaIFpDog?e=O8K9UY

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

sieberconsult.eu | xing | linkedin

SIEBER CONSULT Sieber Consult GmbH; Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Markus Daffner
Gesellschaftssitz: Lindau; Amtsgericht: Kempten (Allgäu) HRB 15447

Seit dem 23.11.2022 ist unser Team Immissionsschutz eine bekannt gegebene Messstelle nach § 29b BImSchG für den Bereich "Ermittlung von Geräuschen".

Für unsere Kunden bedeutet das: Bei einer Zusammenarbeit mit Sieber Consult setzen Sie auf geprüfte und konstante Qualität und eine hohe fachliche Kompetenz.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

(§ 4 Baugesetzbuch)

Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde (mit Anschrift und Tel./Fax.Nr.)

Stadt Immenstadt im Allgäu, Kirchplatz 7, 87509 Immenstadt i. Allgäu, [redacted]

Az.:	Bearbeiter
	[redacted]

☐ Flächennutzungsplan	
☐ Bebauungsplan	
für das Gebiet	
☒ Vorhabenbezogener Bebauungsplan	"Fanyareal"
☐ Sonstige Satzung	
☒ Frist	23.06.2023

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax.Nr.)	Gemeinde Missen-Wilhams Hauptstraße 45 87547 Missen-Wilhams
☒ Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe	
☐ Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstands	

☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können Einwendungen
Rechtsgrundlagen
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
☐ Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
☐ Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen

Missen, den 25.05.2023
Ort, Datum

[redacted]