

Gemeinde Weißenberg Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 11.08.2020 Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten
30.11.2020

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

1.1.1	Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren Stellungnahme vom 25.09.2020:	Wir bitten die Gemeinde Weißenberg in Bezug auf den geplanten Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zu treffen, um Regionalplan der Region Allgäu B V 2.3 (Z) ausreichend Rechnung zu tragen. Gemäß diesem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.
1.1.2	Landratsamt Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde Stellungnahme vom 05.10.2020:	Zum Textteil: Zu 2.1 Zur Verdeutlichung, dass es sich um ein Wohngebiet handelt, dessen zulässige Bebauung sich nach den Regelungen im Durchführungsvertrag regelt, sollte die Beschriftung um ein tiefgestelltes "D" für "Durchführungsvertrag" ergänzt werden. "WA _D " Zu 2.5 Die Wandhöhe ist bis Oberkante Geländer zu ermitteln, da eine transparente Gestaltung der Brüstung durch die Nutzer nachträglich jederzeit mit einer Plane oder Folie geändert werden kann. Daher sollte diese Ausnahme nicht zugelassen werden. Zu 2.10 Da das endgültige Gelände nicht festgesetzt wird, sind die zulässigen Höhen für die Nebengebäude unbestimmt. Die Höhen für die Nebengebäude sind eindeutig festzusetzen. Zu 2.21

Hinweis: Die Bäume entlang der Bundesstraße ragen z.T. in die überbaubaren Grundstücksflächen hinein. Sollten diese weiter in Richtung B 12 verschoben werden und dann in den Straßenraum der B 12 hineinwachsen, was auf Grund der Festsetzung nicht ausgeschlossen ist, wird um frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger gebeten.

Zu 2.17 - 2.20

Diese Planzeichen sind nicht identisch mit den Zeichen im Plan und schlecht lesbar. Die Zeichen im Plan sind deutlicher und besser lesbar darzustellen.

Zu 2.25

Dieses Planzeichen ist nicht identisch mit dem verwendeten Zeichen im Plan und sollte entsprechend im den Plan eingetragen werden.

Zu 4.2

Im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Roth-kreuz" (Fassung vom 07.07.2016, rechtverbindlich seit 26.08.2016) verbleibt auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 836/2 ein für die Bebauung vorgesehenes Grundstück, dessen überbaubare Grundstücksfläche durch die gegenständliche Planung beschnitten wird. Mit der Bitte um Erläuterung, das nunmehr verbleibende Festsetzungskonzept, insbesondere die festgesetzte Grundfläche von 190m² in diesem Bereich noch funktioniert.

Durchführungsvertrag:

Aus dem vorgelegten Auszug ergeben sich keine Ausführungen dazu, ob und wie im Falle einer Weiterveräußerung des Vorhabens im Ganzen oder eines teilweisen Verkaufs (Begründung von Wohnungseigentum) verfahren wird. Soweit die Begründung von Teileigentum begründet werden können soll, ist zu gewährleisten, dass der Teileigentümer ebenfalls und die Verpflichtungen des Durchführungsvertrages unterworfen wird und vor Erwerb des Teileigentums in geeigneter Art und Weise gesichert Kenntnis hierüber erlangt.

Ergänzende Stellungnahme des Landratsamtes Lindau, Bauwesen, vom 05.10.2020:

Ergänzend zu der Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde ist zu dem Durchführungsvertrag noch folgendes zu empfehlen:

		Hier ist zu ergänzen wie im Falle der freiberuflich Tätigen und solcher Gewerbebetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, verfahren wird.
1.1.3	Landratsamt Lindau, Immissionsschutz Stellungnahme vom 29.09.2020:	Rechtsgrundlagen § 50 BImSchG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 1. Sachverhalt Für den Geltungsbereich des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan "4. Änderung des Bebauungsplanes Grübels-Rothkreuz", zu dem mit Schreiben vom 04.05.2015, 04.05.2016 und 21.06.2016 aus immissionsschutztechnischer Sicht Stellung genommen wurde. Aufgrund der Straßenverkehrslärmimmissionen, der in südöstlicher Richtung in einem Abstand von ca. 11 m zur Fahrbahnmitte verlaufenden Bundesstraße 12, enthält der rechtskräftige Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen zum Immissionsschutz. Entgegen der ursprünglichen Planung sieht der jetzt vorliegende Entwurf eine unterirdische Erschließung des Wohnquartiers über eine Tiefgarage vor, wodurch ein autofreies Quartier geschaffen werden soll. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Giebelhalde aus westlicher Richtung im Erdgeschoss des Haus 5. Am westlichen und östlichen Rand des Quartiers sind insgesamt 20 oberirdische Pkw-Stellplätze geplant. Entgegen der ursprünglichen Planung soll die Riegelbebauung im südlichen Bereich entlang der B 12 aufgehoben und durch zwei Einzelbaukörper ersetzt werden. Im Geltungsbereich ist weiterhin die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit den nachstehenden Orientierungswerten geplant: tagsüber/nachts 55/45 bzw. 40 dB(A). Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Bei zwei angegebenen Nachtorientierungswerten soll der höhere Wert zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden.
		2. Immissionssituation 2.1 Straßenverkehrslärmimmissionen

Auf das Planungsgebiet wirken die Straßenverkehrslärmimmissionen der in südöstlicher Richtung verlaufenden Bundesstraße 12 ein. Die Fahrbahnmittle der Bundesstraße 12 befindet sich in einem Abstand von ca. 11 m zur Baugrenze der geplanten Häuser Nr. 6 und 7. Die Lärmimmissionen der B 12 am Planungsgebiet wurde in einer schalltechnischen Untersuchung des Büros Sieber vom 03.07.2020 untersucht.

Unter Berücksichtigung

- einer aus den Verkehrszählenden der Obersten Baubehörde von 2015 mit einer Zunahme pro Jahr von 1 % hochgerechneten, durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke für das Jahr 2030 von 10989 Kfz/24 h
- einer maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke von tagsüber/nachts 644/85 Kfz/h für das Jahr 2030
- eines Lkw-Anteils von tagsüber/nachts 3,2/4,4%
- einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h
- der Abschirmwirkung der ersten Häuserzeile in der zweiten Häuserzeile

ergeben sich gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung an den geplanten Wohngebäuden im 1. bzw. 2. Obergeschoss an der straßenzugewandten Gebäudeseite die nachstehenden maximalen Beurteilungspegel:

Gebäude	Beurteilungspegel [dB(A)]		Über- (+) / Unterschreitung (-) [dB(A)]	
	tags	nachts	tags	nachts
Haus 1	57	48	+ 2	+ 3
Haus 2	53	44	- 2	- 1
Haus 3	53	45	- 2	± 0
Haus 4	53	44	- 2	- 1
Haus 5	63	55	+ 8	+ 10

Haus 6	66	58	+ 11	+ 13
Haus 7	66	58	+ 11	+ 13
Haus 8	64	56	+ 9	+ 11

Die durchgeführte Lärmprognose zeigt, dass an den Wohngebäuden in der ersten Häuserreihe zur B 12 die zulässigen Orientierungswerte tagsüber um bis zu 11 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) erheblich überschritten werden. In der zweiten Häuserreihe werden die Orientierungswerte am westlichsten Wohnhaus Nr. 1 an der südlichen Gebäudeecke tagsüber um 2 dB(A) und nachts um 3 dB(A) überschritten.

Zieht man zur orientierenden Beurteilung die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV- von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) heran ist festzustellen, dass an der ersten Häuserreihe zur B12 an drei Gebäudeseiten schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieser Verordnung vorliegen.

Aufgrund der Ergebnisse der Lärmprognose wurden in dem Entwurf des Bebauungsplanes umfangreiche Immissionsschutzfestsetzungen getroffen. Bei der Plausibilitätsprüfung der Festsetzungen, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Durchführungsverpflichtung sind folgende Unstimmigkeiten aufgefallen:

- bei der Festsetzung LS1 (gültig für Haus 5 und 8) wurde gegenüber LS2 (gültig für Haus 6 und 7) ein höherer maßgeblicher Außenlärmpegel festgesetzt, obwohl sich die betreffenden Gebäude weiter von der B 12 entfernt befinden.
- Entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Grübels Rothkreuz" wurde in den Festsetzungen LS1 bis LS3 an den Gebäudeseiten, an denen schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, ohne Begründung auf den Einbau von Fenstern, die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können, verzichtet.
- Am Haus 1 liegen im 1. und 2. Obergeschoss an den Außenwohnbereichen an der Südwestseite des Gebäudes (Loggia und Dachterrasse) Überschreitungen des zulässigen Tagesorientierungswertes um 2 dB(A) vor. Eine Lärmschutzmaßnahme (z.B. teilweises Verglasen der Außenwohnbereiche) wurde nicht festgesetzt.

• Am Haus 8 liegen an Außenwohnbereichen auf der Südwestseite des Gebäudes Überschreitungen des zulässigen Tagesorientierungswertes von bis zu 6 dB(A) vor. Eine Lärmschutzmaßnahme (z.B. teilweises Verglasen der Außenwohnbereiche) wurde nicht festgesetzt.

• Gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung werden alle Häuser mit einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Frischluft wird in die Aufenthaltsräume wie Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer eingebracht, entlüftet wird in den Küchen, Bädern, Toiletten und Abstellräumen. Über die Lüftungsanlage soll die Luftmenge zur "reduzierten Lüftung" bereitgestellt werden, die Nennluftmenge wird durch zusätzliches Fensterlüften erreicht. Die Lüftung sei demnach eine Mischung aus kontrollierter Wohnraumlüftung und Fensterlüftung. Diese Ausführung verkennt jedoch, dass in der ersten Häuserreihe entlang der B12 an drei Gebäudeseiten schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen und deshalb an diesen Gebäudeseiten eine Lüftung über die Fenster nicht zulässig ist. Die Lüftungsanlage ist ausreichend zu dimensionieren.

• Da an den Häusern Nr. 2 bis 4 keine Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen, kann in der Festsetzung LS4 auf die Ausführung der Außenbauteile nach DIN 4109 verzichtet werden.

• In Nr. 2.19 vierter Spiegelstrich und Nr. 2.20 zweiter Spiegelstrich ist im 2. Satz keine konkrete Nutzung genannt, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt ist. Es wird deshalb nicht deutlich, welche Nutzung hier gemeint ist.

2.2 Gewerbliche Lärmimmissionen

Gemäß der vorliegenden Durchführungsverpflichtung ist im Erdgeschoss des Haus Nr. 8 eine gewerbliche Einheit (z.B. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) zulässig. Bei einem Betrieb dieser Gewerbeinheit während des Nachtzeitraumes kann es, z.B. durch eine Anlieferung während des Nachtzeitraumes oder der Nutzung der oberirdischen Stellplätze, an der schützenswerten Umgebungsbebauung zu einer Überschreitung des zulässigen Nachtimmissionsrichtwertes nach TA-Lärm von 40 dB(A) kommen. Demzufolge sollte die Nutzung der Gewerbeinheit durch eine Festsetzung auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) begrenzt werden.

3. Beurteilung

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" in der Fassung vom 11.08.2020 erhebliche Bedenken. Die geplanten Wohngebäude Nr. 5 bis 8 sind an drei Gebäudeseiten schädlichen

Umwelteinwirkungen durch die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 12 ausgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen sind nicht geeignet, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn nachstehende Maßgaben im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

3.1 In Nr. 2.17 des Textteils zum Bebauungsplan ist der maßgebliche Außenlärmpegel auf einen Wert von 69 dB(A) zu korrigieren.

3.2 In Nr. 2.18 des Textteils zum Bebauungsplan ist der maßgebliche Außenlärmpegel auf einen Wert von 71 dB(A) zu korrigieren.

3.3 In Nr. 2.17 und 2.18 ist der zweite Spiegelstrich durch folgenden Satz zu ergänzen: "An den anderen Gebäudeseiten sind an schützenswerten Räumen nach DIN 4109 nur lediglich zu Reinigungszwecken offenbare Fenster zulässig." (vgl. 4. Änderung des Bebauungsplanes Grübels-Rothkreuz).

3.4 In Nr. 2.17, 2.18 und 2.19 ist im dritten Spiegelstrich die Formulierung "...mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen..." durch die Formulierung "...mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsanlagen..." zu ersetzen.

3.5 Für die Wohnhäuser Nr. 1 und 8 ist durch Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung ein rechnerischer Nachweis vorzulegen, dass an den Außenwohnbereichen (Loggia, Terrasse) im 1. und 2. OG des Haus 1 und in allen Etagen des Haus 8 der Tagesorientierungswert von 55 dB(A) eingehalten wird. Bei einer Überschreitung des Tagesorientierungswertes sind geeignete Immissionsschutzfestsetzungen (z.B. Verglasung der Loggien) zu treffen. Der maßgebliche Immissionsort liegt bei Außenwohnbereichen 2 m über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche.

3.6 Die kontrollierten Be- und Entlüftungsanlagen der Häuser 5 bis 8 sind so zu dimensionieren, dass in den schützenswerten Räumen, die keine Fensteröffnungen auf der straßenabgewandten Nordwestseite besitzen, eine ausreichende Be- und Entlüftung ohne eine zusätzliche Fensterlüftung gewährleistet ist. Die ausreichende Dimensionierung der Lüftungsanlage eines Fachplaners ist dem Landratsamt Lindau (Bodensee) vorzulegen.

3.7 In Nr. 2.20 des Textteils des Bebauungsplanes kann auf den ersten Spiegelstrich verzichtet werden.

3.8 In Nr. 2.19 vierter Spiegelstrich und Nr. 2.20 zweiter Spiegelstrich sind im 2.Satz beispielhaft konkrete Nutzungen, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, zu benennen. Alternativ kann auf den 2. Satz verzichtet werden.

		<p>3.9 Im Textteil des Bebauungsplanes ist nachstehende immissionsschutztechnische Festsetzung zu ergänzen: "Die Betriebszeiten der Gewerbeinheit im Erdgeschoss des Haus 8 sind auf den Tagzeitraum zu begrenzen."</p>
		<p>3.10 Nr. 6.3.3.3 der Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend den o.g. Punkten anzupassen. Anlage: Lageplan</p>
1.1.4	<p>Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 01.10.2020:</p>	<p>Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG: Aufgrund der vorhandenen Bäume und Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs können naturschutzrechtlich geschützte Lebensstätten von Arten des Anhang IV der FFH-RL (hier gebäudebewohnende Fledermäuse) oder im Bestand rückläufiger europäischer Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Für die Vermeidung der Planung in einen Verbotstatbestand und für die Gewährleistung der weiteren Planungssicherheit wird dem Vorhabens-träger dringlich eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung empfohlen.</p> <p>Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt eng an und teilweise innerhalb einer bestehenden Bebauung. Aufgrund der starken Überprägung mit baulichen Anlagen und Nutzungen vor allem im nördlichen Teil hat der Geltungsbereich für das Schutzgut Landschaft eine "geringe Bedeutung".</p>
1.1.5	<p>Landratsamt Lindau, Wasserrecht Stellungnahme vom 28.09.2020:</p>	<p>Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände, die Vorgaben in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten sind zu beachten.</p>
1.1.6	<p>Landratsamt Lindau, Bodenschutzrecht Stellungnahme vom 10.09.2020:</p>	<p>Altlastensituation Derzeit liegen uns nach jetzigem Kenntnisstand für die Grundstücke Flur Nrn. 139/3, 139/4 und 139/5, Gemarkung Weißensberg, Gemeinde Weißensberg, keine Hinweise bezüglich einer Altlast auf diesen Flächen vor. Die Grundstücke sind momentan nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollte bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material zu Tage kommen, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und wir umgehend zu informieren.</p>

		<p>Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.</p> <p>Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.</p> <p>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. Zudem sollte im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben erstellt werden.</p> <p>Um Bauverzögerungen und Mehrkosten zu vermeiden, wird empfohlen, mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn eine Massenbilanz "Boden" mit Verwertungskonzept zu erstellen. Oberstes Ziel hierbei ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.</p> <p>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) maßgeblich.</p>
1.1.7	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft</p> <p>Stellungnahme vom 07.09.2020:</p>	<p>Im Umgriff des von Ihnen überplanten Areals befinden sich auch künftig landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei deren Bewirtschaftung ist mit Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch und auch Erschütterungen zu rechnen. Sollten die Witterungsverhältnisse es nicht anders zulassen, so sind insbesondere Erntearbeiten, wie auch weitere termingebundene Arbeiten, zu tolerieren.</p> <p>Wir empfehlen die Aufnahme dieser Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Vorhabens.</p>
1.1.8	<p>Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau, Scheidegg</p> <p>Stellungnahme vom 02.10.2020:</p>	<p>Flächen für die Feuerwehr</p> <p>Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.</p>

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen.

Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind Zufahrten oder Durchfahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt werden.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Löschwasserbedarf

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 auszustatten. Es wird eine Löschwasserleistung von mindestens 800 l/min (48m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Hierzu können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahme erst in 300 m Entfernung sein darf. Hier sind wiederum ca. 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann.

Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der "Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20 m, von mehr als 7,20 m ein genormtes Hubrettungsgerät.

		<p>Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.</p> <p>Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).</p>
1.1.9	<p>Staatliches Bauamt Kempten</p> <p>Stellungnahme vom 01.10.2020:</p>	<p>Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt an die Bundesstraße 12 innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Rothkreuz.</p> <p>An der bestehenden Einmündung der Gemeindestraße "Giebelhalde" in die B 12 sind für die Annäherungssicht in 10 m Abstand vom Fahrbahnrand der Bundesstraße (d.h. hier ab der Entwässerungsrinne) Sichtdreiecke auf 70 m Länge (gemessen in den Fahrspurachsen der Bundesstraße), von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.</p> <p>Die bisher im Bebauungsplan "Grübels - Rothkreuz" an besagter Einmündung eingetragene Bereiche "ohne Ein- und Ausfahrt" sind beizubehalten. Damit wird in der Gemeindestraße ein ausreichend großer Stauraum von 20 m zur Bundesstraße gewährleistet.</p> <p>Mit den Stellplätzen 8 und 9 in der Gemeindestraße "Giebelhalde" besteht deshalb <u>kein</u> Einverständnis. Die Stellplätze würden zudem die Sichtverhältnisse an der Tiefgaragenausfahrt in Richtung Einmündungsbereich B 12 beeinträchtigen.</p> <p>Des Weiteren wird das Gebiet über eine nutzungsbeschränkte Zufahrt zu Fl.-Nr. 139/5, sowie eine Zufahrt zu Fl.-Nr. 830/6 erschlossen.</p> <p>An den Zufahrten in die B 12 sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Bundesstraße Sichtdreiecke auf 70 m Länge (gemessen in den Fahrspurachsen der Bundesstraße), sowie in 3 m Abstand von der Mitte des Geh- und Radweges auf 30 m Länge, von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. Dies gilt insbesondere auch für parkende Fahrzeuge.</p> <p>Sofern erforderlich ist der Hochbord des Gehweges im Bereich der Zufahrt auf Kosten des Bauwerbers durch Sägen, Fasen o.a. abzusenken. Der Abschluss zur Fahrbahn ist zu belassen.</p> <p>Der Gehweg ist wieder ordnungsgemäß den neuen Verhältnissen anzupassen. Das Quergefälle des Gehweges darf 2 % nicht überschreiten.</p>

		<p>Der verkehrliche Anschluss an die Flur-Nr. 830/6 ist als Einzelzufahrt auszubilden. Ein ungeregeltes Ein- und Ausfahren außerhalb der Zufahrt ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Hochbord, Pflanzstreifen o.a.) zwischen Gehweghinterkante und befestigter Grundstücksflächen zu unterbinden. Im Bereich der Parkplätze 10 -17 ist zwischen Stellplätze und Gehweg ein Überhangstreifen von mind. 70 cm vorzusehen, so dass der Fahrzeugüberhang nicht in den Gehweg hineinragt.</p> <p>Die Anlage einer Zufahrt im Bereich der Fußgängerschutzanlage ist nicht möglich. Hier ist daher in beide Richtungen ein Bereich "ohne Ein- und Ausfahrt" ab einer Länge von mind. 5 m vor dem jeweiligen Haltebalken zu kennzeichnen.</p> <p>Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.</p> <p>Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes veranlasst wären, sind von der ausweisenden Gemeinde Weißensberg eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße.</p> <p>Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p>
1.1.10	Wasserwirtschaftsamt Kempten Stellungnahme vom 28.09.2020:	<p>Zum o.g. Vorhaben (Fassung vom 11.08.2020) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:</p> <p>1. Altlasten</p> <p>Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.</p> <p>2. Grundwasserschutz und Wasserversorgung</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung. Die Wasserversorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage mit Trinkwasser des Zweckverbands Handwerksgruppe sichergestellt.</p>

		<p>3. Gewässerschutz</p> <p>Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch den Kanalanschluss an den Abwasserverband Bayerische Bodenseegemeinden mit Kläranlage in Lindau gesichert.</p> <p>Niederschlagswasser ist vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Dazu sind, abhängig von der Größe der zu entwässernden befestigten Fläche, technische Regelwerke einzuhalten (bis 1.000 m² erlaubnisfrei unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV in Verbindung mit TRENGW, oder größer 1.000 m² entsprechend DWA M 153 und A 138 mit Wasserrechtsverfahren). Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner als 1.000 m² sind, kann erlaubnisfrei nach der NWFreiV und der TREN OG in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden. Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen.</p>
		<p>4. Oberflächengewässer</p> <p>Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer betroffen.</p>
<p>1.1.11</p>	<p>Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau</p> <p>Stellungnahme vom 05.10.2020:</p>	<p>Wir stimmen diesen Planungen nicht zu. Eine Bebauung in diesem Bereich stellt einen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Boden, Klima und Landschaft dar.</p> <p>Durch die erhebliche Versiegelung des Bodens wird die Versickerung des Regenwassers und damit die Grundwasserneubildung auf großer Fläche beeinträchtigt. Die Versickerung über ein Retentionsbecken lindert dieses Ausmaß nur eingeschränkt.</p> <p>Durch die Versiegelung dieses Areals wird erheblich Einfluss auf das Vorhandensein von Kaltluftentstehungsflächen genommen. Mit jedem neuen Bauprojekt wird die Summe dieser Flächen reduziert. Hier muss mit erheblichen Summationseffekten gerechnet werden - zumal in diesem Bereich in den letzten Jahren immer wieder Bauvorhaben realisiert wurden.</p> <p>Dieser Bebauungsplan verändert die Blickbeziehungen und die Ansicht der Gemeinde Rothkreuz nachhaltig. Es ist mit einer negativen Auswirkung aufs Landschaftsbild zu rechnen. Am südlichen Ortseingang gelegen wird die Bebauung weiter nach Süden verschoben, auf der Ostseite der B12 entsteht wieder eine unrunde Entwicklung, die unserer Erfahrung nach Erweiterungen auf dieser Seite in den nächsten Jahren nach sich ziehen werden.</p>

		Wir können uns allenfalls eine Abrundung der Siedlungsgrenze im nördlichen Bereich vorstellen und einer Bebauung durch die nordöstlichen drei Baufelder zustimmen.
1.1.12	Ortsheimatpfleger der Gemeinde Weißensberg, Weißensberg Stellungnahme vom 05.10.2020:	<p>a) Die intensive verdichtete Bebauung mit vorgesehenen 63 Wohnung, davon mehr als die Hälfte als 2-Zimmerwohnungen, ist schockierend und widerspricht dem gewachsenen Ortsbild von Rothkreuz.</p> <p>b) Es sind nur wenige 4-Zimmerwohnungen vorgesehen, davon 3 der 4-Zimmerwohnungen als Penthouse-Wohnungen, die sicherlich für "Normalverdiener" unbezahlbar sind. Die ganze Wohnanlage ist nicht dafür ausgelegt, dass hier junge Familien mit Kindern eine bezahlbare Wohnung finden.</p> <p>c) Es wird angeregt, die Anzahl der 2-Zimmerwohnungen merklich zu reduzieren und mehr familienfreundliche Wohnungen auszuweisen. Außerdem wird befürchtet, dass hier Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder B&B-Wohnungen entstehen. Solche Nutzungen sind auszuschließen.</p> <p>d) Die Gemeinde Weißensberg sollte sich hier überlegen, wie speziell für junge Familien mit Kindern Wohnraum geschaffen werden kann, ggf. für einen Teil der Bebauung festlegen, dass die Kriterien für den sozialen Wohnungsbau gelten.</p> <p>e) Nach meinen Informationen sind bei den letzten großen Bauvorhaben in Rothkreuz (Guggemos /Menz - Grundstücke) 2/3 der Käufer von auswärts. Die Gemeinde Weißensberg sollte sich überlegen, wie Einheimische zu bezahlbarem Wohnraum kommen können. Es ist doch nicht nachvollziehbar, dass mit unseren Flächen in der Gemeinde schonend umgegangen werden soll (was ja richtig ist) und dann bei Baulandausweisungen die Einheimischen kaum zum Zuge kommen und weitaus überwiegend Auswärtige sich einkaufen.</p> <p>f) Die Grübelsel Straße im Einmündungsbereich zur Bundesstraße ist bereits jetzt schon häufig zugeparkt. Nun sollen 63 Wohnungen entstehen, wobei für die Wohnungen ausschließlich unterirdische Stellplätze vorgesehen sind. Die Gemeinde sollte deshalb überlegen, wie dort eine geordnete Parksituation geschaffen werden kann. Ich rege an, weitere zusätzliche oberirdische Parkplätze für Besucher, Soziale Dienste, Menschen mit Handicap, Handwerker etc. auszuweisen.</p>

		<p>g) Die Baumallee, westlich der Bundesstraße, die sich von Rehlings / Lindauer Straße bis nach Rothkreuz / Einmündung Kirchstraße entlang des Geh- und Radweges zieht, ist ortsprägend. Diese Baumallee sollte unbedingt erhalten und unter Schutz gestellt werden. Ich beantrage hierzu entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.</p> <p>h) Damit die Baumallee zwischen Grübels und Einmündung Kirchstraße erhalten werden kann, sind die beiden geplanten Gebäude gegenüber KFZ-Händler soweit von den Bäumen abzurücken, dass die Baumkronen sich ausreichend entwickeln können und gleichzeitig die ausreichende Belichtung der Gebäude sichergestellt ist.</p> <p>i) Das im Bebauungsplan "Grübels-Rothkreuz" vom 02.07.1977/05.01.1979 festgelegt Sichtfeld im Einmündungstrichter der Grübels Straße ist beizubehalten.</p> <p>k) In Bezug auf die gewerbliche Nutzung wird angeregt, Spielotheken auszuschließen.</p> <p>l) Der Verkehr durch Rothkreuz nimmt ständig zu, vor allem auch der LWK-Verkehr und führt zu immer mehr Lärm- und Gestanksbelästigungen. Es sollten deshalb weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung umgesetzt werden. Nachdem die Gemeinde jetzt im Aufstellungsverfahren zu einem Bebauungsplan ist, könnten die Voraussetzungen für den Bau eines Kreisverkehrs im Bereich der Einmündung der Grübels Straße in die Bundesstraße geschaffen werden, was ich hiermit anrege. Diese einmalige Gelegenheit sollte nicht vertan werden.</p>
1.1.13	<p>Bayerischer Bauernverband, Kempten Stellungnahme vom 14.10.2020:</p>	<p>Bei der Umsetzung des im Betreff genannten Bebauungsplanes, darf der bestehende und auf die Zukunft ausgerichtete Obstbaubetrieb mit Direktvermarktung, des Landwirts XXXX nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Durch die räumliche Nähe sind Schwierigkeiten in allen Bereichen zu erwarten.</p> <p>Wir stellen daher den Antrag, dass folgende Punkte in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein. • Eventuelle Lärm- und Geruchsbelästigungen sind entschädigungslos hinzunehmen und zu dulden.

		<ul style="list-style-type: none"> • Insbesondere weisen wir darauf hin, dass es sich bei den angrenzenden Flächen um Grünland und Obstbauflächen handelt, hierbei handelt es sich um extrem witterungsabhängige Kulturen. Das heißt, Pflege-, Dünge-, Pflanzenschutz-, Erntearbeiten und dergleichen finden auch an den Wochenenden und in den Abend- bzw. Nachtstunden statt. Die hieraus resultierenden Emissionen sind nicht vermeidbar. • Obige Vorgaben sind sowohl von den jeweiligen Grundstückseigentümern wie auch von dritten Personen (Mieter etc.) zu beachten. Eine Anfechtung dieser Regelungen muss ausgeschlossen sein. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Etwaige Bauvorhaben bzw. Erweiterungen landwirtschaftlicher Anlagen müssen geduldet werden. Eine solche Duldungsverpflichtung gilt auch, sofern Mindestabstände zu - von diesem Bebauungsplan betroffenen - Neubauten nicht mehr eingehalten werden können. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Für die geplante Bebauung sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, welche die Immissionen landwirtschaftlichen Ursprungs (bspw. Pflanzenschutz) wirksam verringern. Kosten hierfür, sowie für weitere Schutzmaßnahmen, welche durch eine etwaige Erweiterung des bezeichneten Betriebs notwendig werden, sind vollumfänglich von den Eigentümern der im Bebauungsplan bezeichneten Bebauung zu tragen. <hr/> <p>Wir beantragen, die angeführten Punkte konkret in Ihren Planungen zu berücksichtigen und die vorgenannten Duldungsverpflichtungen zu gegebener Zeit in Form einer Grunddienstbarkeit in die jeweiligen Grundbücher aufzunehmen.</p>
1.1.14	Deutsche Telekom Technik GmbH, Gersthofen Stellungnahme vom 07.10.2020:	<p>Damit das Baugebiet mit moderner Telekommunikationstechnik erschlossen werden kann, benötigen wir von Ihnen zunächst einige wenige Angaben zur vorgesehenen Bebauung.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>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.</p> <p>Zu Ihrer Information:</p> <p>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 Gewerbeinheiten sowie zu eventuellen Ausbauabschnitten sind.</p>

		<p>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.</p> <p>Wir bieten Ihnen auch eine optimierte Abwicklung der Erschließung an. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten hierzu der beigelegten Information zum Weilheimer Modell.</p> <p>Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete:</p> <p>Die Daten werden von uns benötigt um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom</p> <ul style="list-style-type: none"> - nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt) - in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird - in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird <p>Sollten die Daten bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht vorliegen und verarbeitet sein, so tritt folgende Situation ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Wir bitten Sie deshalb, uns die Daten so bald wie möglich zukommen zu lassen.</p> <p>Wichtig: Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur optimierten Erschließung des Baugebiets im Rahmen unseres Weilheimer Modells.</p>
1.1.15	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten</p> <p>Stellungnahme vom 07.10.2020:</p>	<p>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:</p>

		<p>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.</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Planbereichs bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>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</p> <p>Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.</p>
1.1.16	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring</p> <p>Stellungnahme vom 29.09.2020:</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <hr/> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p>

		Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.
1.1.17	Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell Stellungnahme vom 29.09.2020:	Gegen obengenannte Planung bestehen keine Bedenken. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die geforderte Löschwassermenge von 96 m ³ /Std. über zwei Stunden steht innerhalb des Löschbereichs (Umkreis von 300 m) zur Verfügung.

2 Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)

2.1.1	Bürger 1 Stellungnahme vom 14.10.2020:	<p>Mein landwirtschaftlicher und auf die Zukunft ausgerichteter Obstbau Betrieb mit Direktvermarktung liegt direkt angrenzend zur geplanten Bebauung.</p> <p>Durch die räumliche Nähe sind Schwierigkeiten in allen Bereichen zu erwarten. Wir regen daher an, nachfolgende Punkte in die Planung aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein. • Eventuelle Lärm- und Geruchsbelästigungen sind entschädigungslos hinzunehmen und zu dulden. • Insbesondere weisen wir darauf hin, dass es sich bei den angrenzenden Flächen um Grünland und Obstbauflächen handelt, hierbei handelt es sich um extrem witterungsabhängige Kulturen. Das heißt, Pflege-, Dünge-, Pflanzenschutz-, Erntearbeiten und dergleichen finden auch an den Wochenenden und in den Abend- bzw. Nachtstunden statt. Die hieraus resultierenden Emissionen sind nicht vermeidbar. • Obige Vorgaben sind sowohl von den jeweiligen Grundstückseigentümern wie auch von dritten Personen (Mieter etc.) zu beachten. Eine Anfechtung dieser Regelungen muss ausgeschlossen sein.
-------	--	---

• Etwaige Bauvorhaben bzw. Erweiterungen landwirtschaftlicher Anlagen müssen geduldet werden. Eine solche Duldungsverpflichtung gilt auch, sofern Mindestabstände zu - von diesem Bebauungsplan betroffenen - Neubauten nicht mehr eingehalten werden können.

• Für die geplante Bebauung sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, welche die Immissionen landwirtschaftlichen Ursprungs (bspw. Pflanzenschutz) wirksam verringern. Kosten hierfür, sowie für weitere Schutzmaßnahmen, welche durch eine etwaige Erweiterung des bezeichneten Betriebs notwendig werden, sind vollumfänglich von den Eigentümern der im Bebauungsplan bezeichneten Bebauung zu tragen.

Wir beantragen, die angeführten Punkte konkret in Ihren Planungen zu berücksichtigen und die vorgenannten Duldungsverpflichtungen zu gegebener Zeit in Form einer Grunddienstbarkeit in die jeweiligen Grundbücher aufzunehmen.

3 Vorschläge der Verwaltung oder der Planer

3.1 Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligten liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

3.1.1	Herr Hammer, Feuerstein Hammer Pfeifer Architekten	<p>Haus Nr. 3 wurde auf eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von 501,75 m ü. NN und damit um 0,25 m angehoben. Damit soll die bestehende steile Zufahrt zum Grundstück 139/5 etwas entschärft werden. Somit sind nun Haus Nr. 3 und 4 auf der selben Höhe.</p> <p>Die Abstandsflächen für Haus Nr. 3 werden entsprechend angepasst.</p>
		<p>In Haus Nr. 6 wurde im Zuge der weiteren Abstimmung der Infrastrukturplanung mit der Gemeinde wurde der bisher vorgesehene Pumpenraum (Revision und Kontrolle des Pumpenschachtes) aus Gründen der besseren Zugänglichkeit aus der Tiefgarage ins Erdgeschoß verlegt und hierfür die Eckwohnung entsprechend verkleinert.</p>
		<p>In Haus Nr. 8 haben zur Verbesserung des Schallschutzes die Wohnungen im Obergeschoß im Bereich der westseitigen Loggien eine Brüstung bekommen. Dies wurde mit dem Schallschutzgutachter des Büro Sieber abgestimmt.</p>

	<p>Im Bereich "Giebelhalde" und Fußgängerüberweg erfolgt ein Umbau der Besucherstellplätze gemäß Gutachten des Büro Besch & Partner und dessen Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Kempten.</p>
	<p>Im Zuge der weiteren Planung hat sich herausgestellt, dass die Multiparker im Bereich der Zufahrt aufgrund der dort ankommenden Rampenneigung und den Einlenkradien sehr ungünstig sind. Daher wurden nun an dieser Stelle normale Stellplätze geplant und zur Kompensation entsprechend sechs weitere Stellplätze am Ende der Garage im Bereich vor Haus Nr. 8 errichtet. Die Gesamtstellplatzzahl in der Tiefgarage bleibt unverändert.</p>

4 Anlagen

- 4.1 Lageplan zur Stellungnahme vom 29.09.2020 des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz
- 4.2 Lageplan zur verkehrstechnischen Stellungnahme des Büros Besch & Partner KG vom 18.11.2020
- 4.3 Datenerfassungsblatt zur Stellungnahme vom 07.10.2020 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Gersthofen





verkehrsingenieure

bpm Gesellschaft für Bauprojektmanagement
mpr, Lindau

bpm Wohnbebauung Grübels

Lageplan, Sichtfenster und Schleppkurvenprüfung
Lageplan M 1:200

Blatt: 1
Date: 08.08.2018
Format: A3 (210x297)
Status: 100%
VORABZUG

Revisoren: Datum: Änderungen: Ort: Status:

Verkehrsingenieure Beck und Partner KG

Wohnprojekt
48800/Grübels
48800/Grübels
bauplan@verkehrsingenieure.com



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

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. Herrn Christian Weis
Gablinger Str. 2
86368 Gersthofen

oder per Mail an:
T_NL_Sued_PTI23_Bauleitplanung@telekom.de

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an
Herrn Roland Reichart
Telefon: 0831-2003059

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 Ausbauentcheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte
- es erfolgt keine Teilnahme an Spartenenternen, 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.