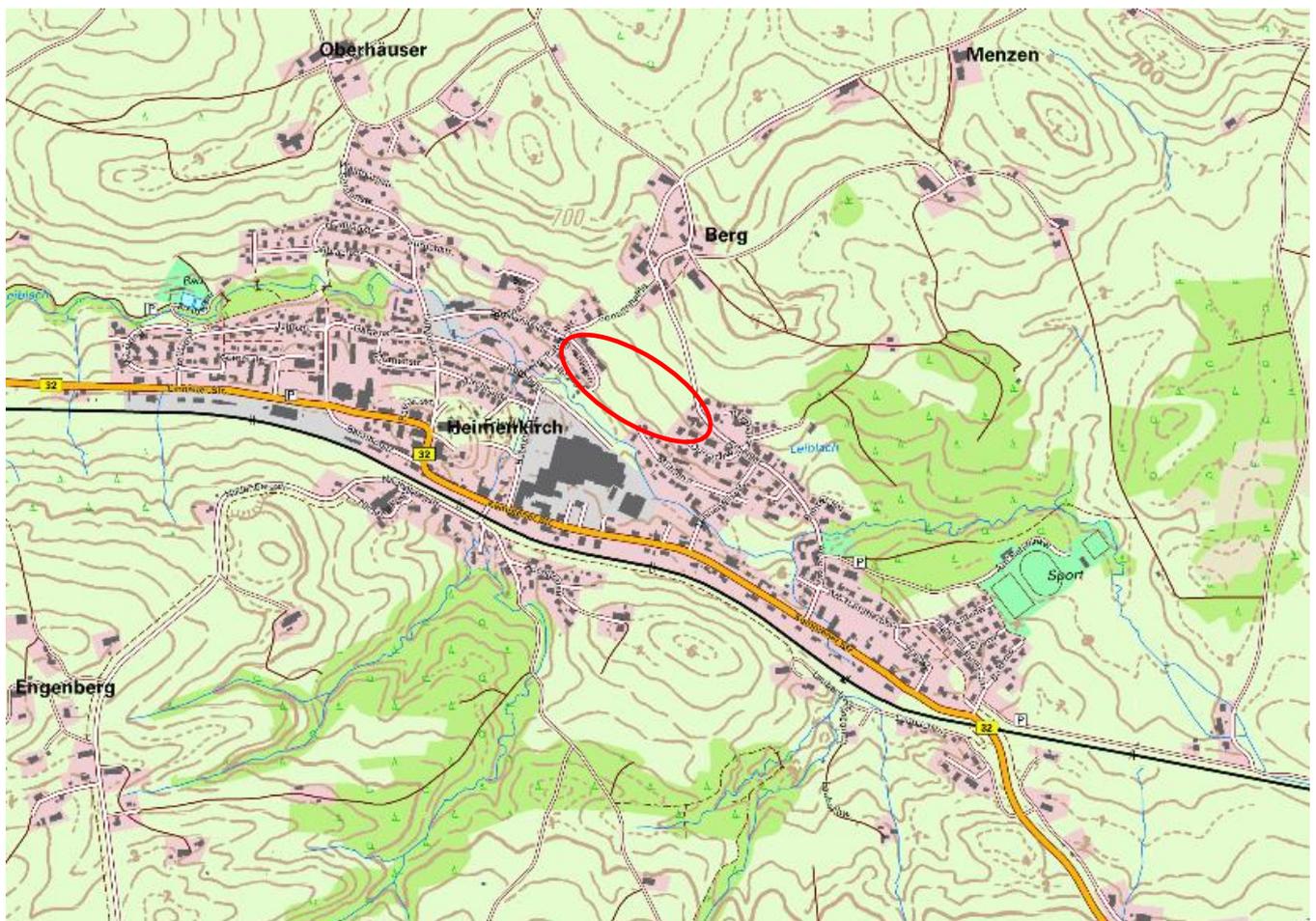


# MARKT HEIMENKIRCH



## SATZUNG über den Bebauungsplan „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“

Fassung vom: 20.10.2022



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<b>Bayerische Bauordnung (BayBO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
<b>Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern</b>	i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heimenkirch in seiner öffentlichen Sitzung am . . . . 2022 den Bebauungsplan „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“ ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 20.10.2022 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Bebauungsplan-Satzung „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 20.10.2022
- Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.10.2022

## § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt.

## **§ 4 INKRAFTTRETEN**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften außer Kraft.

Beschluss durch den Gemeinderat

Markt Heimenkirch, den

.....  
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

## **AUSFERTIGUNGSVERMERK**

zum Bebauungsplan „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Markt Heimenkirch, den

.....  
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

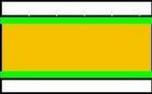
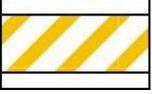
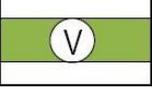
# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

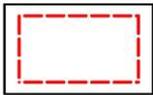
zum Bebauungsplan „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>WA</b>	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, 2. Schank- und Speisewirtschaften, 3. nicht störende Handwerksbetriebe, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im WA nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b> (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>II</b>	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
<b>GRZ 0,4</b>	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl  Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 - bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
<b>GFZ 0,8</b>	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO

GH 10,50	1.2.4	Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über vorhandenem Gelände	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
		Die untere Bezugshöhe (BzH) zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist die vorhandene mittlere Geländehöhe entlang des geplanten Gebäudes <u>talseitig</u> . Obere Bezugshöhe (BzH) ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.	
	<b>1.3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
0	1.3.1	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	<b>1.4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	1.4.1	Baugrenzen	§ 23 (1,3) BauNVO
	1.4.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO
		In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig: - Zufahrten und Wege, - Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO	
	<b>1.7</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 (1) 11 BauGB</b>
	1.7.1	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.7.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.7.2.1	Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung	
	1.7.3	Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
		In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.	



**1.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB**

Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

**1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**1.7 Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB**

Zur Regenwasserbehandlung ist bei Neubebauungen das anfallende Regenwasser von Dachflächen und unbelastetes Oberflächenwasser von Verkehrsflächen dem südwestlich in der Herz-Jesu-Heim-Straße vorhandenen Stauraumkanal zuzuführen.

Quell-, Drainage- und Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

im Falle von Starkregenereignissen sind entlang der nördlichen Plangebietsgrenze von den Bauherren geeignete Maßnahmen gegen stark abfließendes Hangwasser zu treffen.

**1.8 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

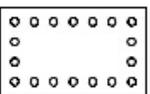


**1.8.2 private Grünfläche**

Zweckbestimmung: Eingrünung / Fläche von zu erhaltendem Gehölz

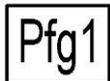
**1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB**

**1.9.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB**



**1.9.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB**

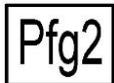
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.



Pflanzgebot 1 – Heckenpflanzung

§ 9 (1) 25a BauGB

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung einer einreihigen Hecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern vorzunehmen.



Pflanzgebot 2 – Herstellung einer artenreichen Blumenwiese

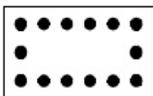
§ 9 (1) 25a BauGB

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen ist die Ansaat einer artenreichen Blumenwiese vorzusehen.

Pflanzgebot 3 (ohne Darstellung im Plan) – Baumpflanzung

§ 9 (1) 25a BauGB

Auf den jeweiligen Baugrundstücken 1 - 3 ist pro 400 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger, heimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort ist frei wählbar. Das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu beachten. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzenliste.



1.9.2 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) 20,25a BauGB

In der gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Gehölzstruktur dauerhaft zu erhalten.

1.9.3 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§9 (1) 20 BauGB

Es ist eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten).

1.9.4 Pflanzenlisten

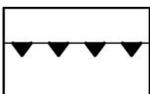
§9 (1) 20 BauGB

Bäume: (Mindeststammumfang 0,14 - 0,16 m)

Bergahorn	Eiche
Spitzahorn	Sommerlinde
Vogelbeere	Winterlinde
Birke	Obstbäume

Sträucher: (Mindestqualität 2 x v.H., 60 - 100 cm)

Haselnuss	Hartriegel
Wildrosen	Holunder



1.10 **Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 (1) 24 BauGB

(siehe Anlage: **Immissionsgutachten**. hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik Schall \* Erschütterung \* Bauphysik , Kaufering vom 15.11.2021)

Die Aufnahme der Wohnnutzung im gesamten Planungsgebiet ist erst dann zulässig, wenn die nachstehenden Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Einrichtungen / und Anlagen der Fa. Hochland umgesetzt und nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Die an der Außenluftöffnung der Hauptlüftungsanlage SK Halle A-C (Fassade Nord Halle C, Anbau Nord/Technik) bestehende gebäudevorgelagerte Schallschutzwand ist dauerhaft zu erhalten.
- Die an der Fortluftöffnung Waschraum (Fassade Nord Halle B) gebäudevorgelagerte Schallschutzwand ist dauerhaft zu erhalten.
- Der Schalleistungspegel der Fortluftöffnungen der Wannenwaschanlage (Nord-Ost-Ecke Halle B), des Mischraumes (Nord-Ost-Ecke Halle B), des Raumlufttrockners Fa. Munters (Nordseite Anbau Halle A „Bau90“) und der Teilewaschanlage Nr. 1 (Fassade Nord-Anbau Nord Halle B) sind auf maximal 70 dB(A) zu begrenzen. Zur Einhaltung dieser Anforderung sind geeignete Maßnahmen nach dem Stand der Lärminderungstechnik (z.B. Einsatz geräuscharmer Geräte, Einsatz ausreichend dimensionierter Schalldämpfer) umzusetzen.

Die Erhaltung der bestehenden Schallschutzwände ist durch eine Verpflichtungserklärung der Fa. Hochland zu bestätigen. Die Einhaltung der Schalleistungspegel der Fortluftöffnungen der Wannenwaschanlage, des Mischraumes, des Raumlufttrockners Fa. Munters und der Teilewaschanlage ist durch die Messung eines anerkannten Sachverständigen (z.B. Messstelle nach § 29b BimSchG) nachzuweisen. Der Messbericht ist dem Landratsamt Lindau vorzulegen.

## 1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.11.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.11.2 Nutzungsschablone

### Füllschema der Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
örtliche Bauvorschriften	
1	

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 6 – Bauweise

---

1 – Dachform / Dachneigung

## 2. Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der BayBO Art. 81 folgende örtliche Bauvorschriften:

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Art. 81(1)1 BayBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Bei aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Materialgestaltung der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.

### 2.2 Dachform / Dachgestaltung Art. 81(1)1 BayBO

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 38°.

Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig und erwünscht.

### 2.3 Dachaufbauten Art. 81(1)1 BayBO

Dachaufbauten sind erst ab 30° geneigten Dächern zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig. Negativgauben sind unzulässig.

Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich. evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

### 2.4 Dacheindeckung Art. 81(1)1 BayBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in brauner oder rotbrauner Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

### 2.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen Art. 81(1)5 BayBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für offene Stellplätze wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

Die nicht für Gebäude oder Zufahrten bzw. Terrassen oder Wege in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind mindestens zu 50% zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

## 2.6 Stellplatznachweis

Art. 81(1)4 BayBO

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:

- bei WE < 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m<sup>2</sup> = 2,0 Stellplätze

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze je Wohngebäude sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden. Ein Stauraum von mindestens 5,0 m vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

## 2.7 Einfriedungen

Art. 81(1)5 BayBO

Einfriedungen sind mit Ausnahme von freiwachsenden landschaftsgebundenen Hecken nur bis max. 1,2 m Höhe zulässig.

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten.

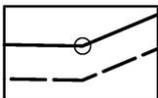
Zulässig sind:

- Holzzäune
- freiwachsende landschaftsgebundene Hecken,
- Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind,

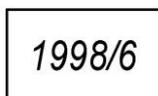
Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune und Sichtschutzwände.

## 3. Hinweise

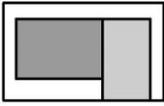
### 3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



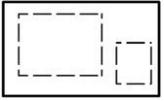
vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



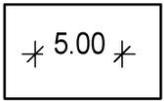
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



geplante Gebäude (Vorschlag)



geplante Grundstücksnummer (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandene Geländehöhen (beispielhaft)

### 3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers. Kabeltrassen sind in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten.

### 3.3 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

### 3.4 Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Bandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

### 3.5 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

### 3.6 Immissionen Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen im Norden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten

Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

#### **Immissionen Kirchenglocke**

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

#### Vermeidung von Erschütterungen während der Bauphase

Erschütterungen während Bauphasen sind zu vermeiden. Die Bauwerke, die am weitaus empfindlichsten auf Erschütterungen, z. B. durch Verdichtungsarbeiten und den Bau von Tiefgaragen, reagieren könnten, sind die Pfarrkirche St. Margareta und der Pfarrhof in Heimenkirch. Erschütterungen jeglicher Art, insbesondere über Bodenübertragung, sind auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls während erschütterungsreicher Arbeiten Erschütterungsmessungen in der Pfarrkirche St. Margareta durchzuführen sind. Sollte hier ein bedenklicher Grenzwert überschritten werden, müssen die Arbeiten sofort eingestellt werden, um Schädigungen an der Bausubstanz der Kirche zu vermeiden.

## **4. Anlagen zum Bebauungsplan**

- 4.1 Lageplan zu den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 20.10.2022
- 4.2 Begründung in der Fassung vom 20.10.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Markt Heimenkirch, den

.....  
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“

### **INHALT:**

- 1.** Räumlicher Geltungsbereich
- 2.** Räumliche und strukturelle Situation
- 3.** Bestehende Rechtsverhältnisse
- 4.** vorbereitende Bauleitplanung
- 5.** Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
- 6.** Generelle Ziele und Zwecke der Planung
- 7.** Auswirkungen der Planung
  - 7.1** Verkehr
  - 7.2** Versorgung und Entsorgung
  - 7.3** Auswirkungen auf das Klima
  - 7.4** Artenschutz
  - 7.5** Immissionsschutz
- 8.** Altlasten
- 9.** Begründung der textlichen Festsetzungen
  - 9.1** Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 9.2** örtlichen Bauvorschriften
- 10.** Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
- 11.** Flächenbilanz
- 12.** Anlagen

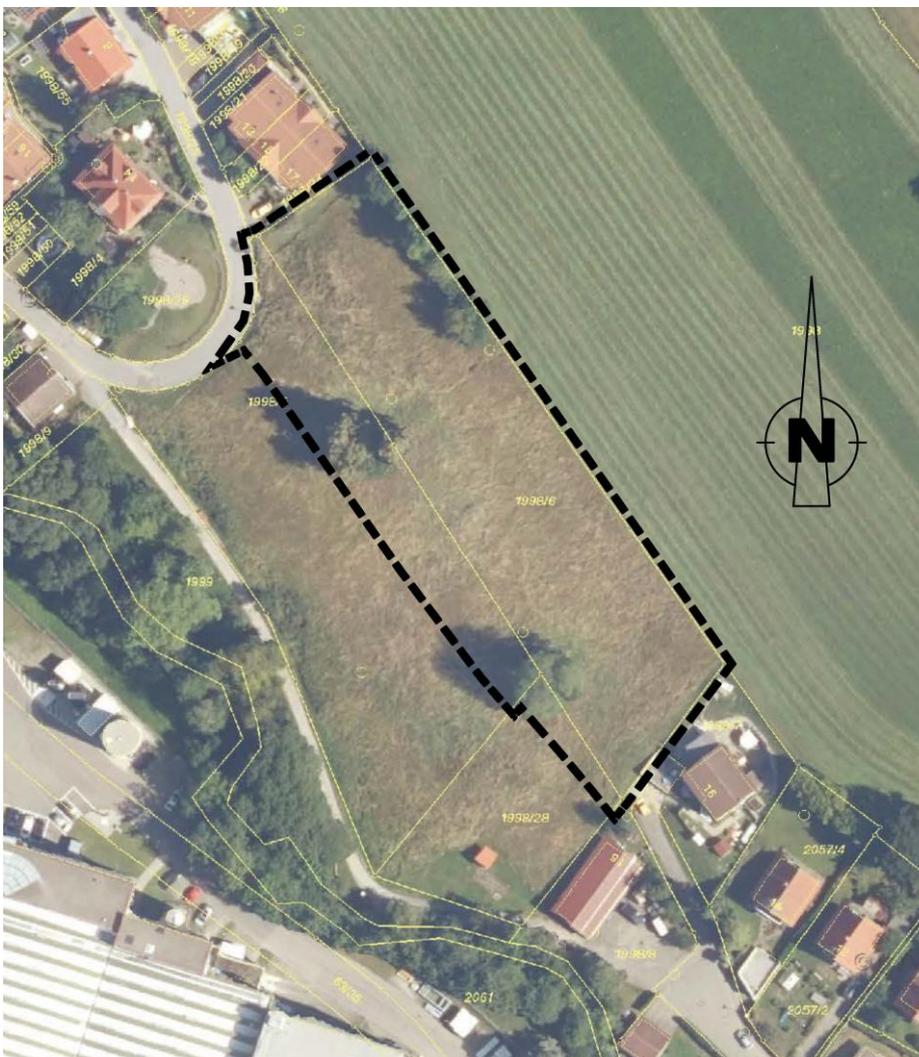
## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.500m<sup>2</sup> mit dem Flurstück Nr. 1998/6 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 1998/5 und 1998/28.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch das Flurstück Nr. 1998,  
Im Südosten durch die Flurstücke Nr. 1998/7 und 1998/8 und durch den Mühlenweg,  
Im Südwesten durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 1998/5 und 1998/28,  
Im Nordwesten durch die Herz-Jesu-Heim-Straße, Flurstück Nr. 1998/25.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt am mittleren, nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Heimenkirch und schließt westlich und östlich an bestehende Siedlungsbereiche an.

Das Plangebiet befindet sich an einem Hangbereich und fällt von der Topographie her von Nordosten nach Südwesten um ca. 8m ab.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Wiesenflächen.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Die Flächen im Plangebiet sind im Besitz der Gemeinde

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) von Markt Heimenkirch stellt innerhalb des Planbereichs „Wohnbaufläche“ dar. Die geplante Nutzung ist somit aus dem FNP entwickelt.



Lageplan - Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

## 5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

In der Gemeinde Heimenkirch ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen auch für verdichteten Wohnungsbau soll das bestehende Wohngebiet an der Herz-Jesu-Heim-Straße nach Osten erweitert werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Wohngebietes geschaffen werden.

### **§ 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1,0 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“.

Der Bebauungsplan schließt im Westen und Osten an bestehende Wohnbauflächen an, wodurch die Außenbereichsflächen im **beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB** überplant werden können.

Nach § 13a, Abs. 1, Satz 4 und Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes vor und es liegen keine Pflichten nach § 50 BImSchG vor. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten. Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgte in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 08.04.2019 / 03.06.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“ gefasst.

## 6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an die bestehenden Ortsränder unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstrukturen und der vorhandenen Topographie.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Gebäudehöhe (GH) in Meter über NN
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt als Durchgangsstraße mit Gegenverkehr und einem Straßenraumprofil von 5,50 m. Im östlichen Bereich, im Übergang zum Mühlenweg wird die Erschließungsstraße auf 3,50 m verschmälert.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

#### Kanalisation

Im Bereich der geplanten Erschließung werden vom Abwasserverband Obere Leiblach Abwasserkanäle verlegt. Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die geplanten Kanäle können an das vorhandene Kanalnetz in der Herz-Jesu-Heim-Straße anschließen.

#### Schmutzwasser

Für den öffentlichen Kanal sind PP-Rohre der Dimension 200 vorgesehen. Die Leitungslänge beträgt insgesamt ca. 70 m.

Die Rohrgrabentiefe liegt zwischen ca. 1,9 m und ca. 2,3 m. Es sind 2 Kontrollschächte SB 1000 geplant.

#### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Fahrbahn wird über insgesamt 9 Straßeneinläufe gesammelt und dem Regenwasserkanal zugeführt.

Das Niederschlagswasser der Grundstücksflächen wird über private Regeneinläufe dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt.

Für den öffentlichen Kanal sind PP-Rohre der Dimension 300 vorgesehen. Die Leitungslänge beträgt insgesamt ca. 70 m.

Die Rohrgrabentiefe liegt zwischen ca. 1,7 m und ca. 1,9 m. Es sind 2 Kontrollschächte SB 1000 geplant.

#### Hausanschlüsse

Es sind 3 neue Hausanschlüsse geplant.

Es wird jeweils ein Schacht für den Regenwasseranschluss und für Schmutzwasser auf das anzuschließende Grundstück geführt.

#### Außengebietswasser

Oberhalb der geplanten Bebauung erstreckt sich Wiesengelände mit relativ steiler Neigung. Es ist damit zu rechnen das bei entsprechenden Witterungsverhältnissen oder bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser über die Wiesenflächen auf die bebauten Flächen gelangt.

Es obliegt den Planern der privaten Gebäude und Außenanlagen diese so anzulegen, dass Niederschlagswasser von oberhalb gelegenen Flächen schadlos abgeleitet werden kann. Durch geeignete bauliche Maßnahmen, z.B. Terrassenstufen, höher gelegte Lichtschächte, ist das Eindringen von Oberflächenwasser in die Gebäudehüllen zu vermeiden.

Das gesamte gesammelte Niederschlagswasser wird dem bestehenden Stauraumkanal des AOL in der Herz-Jesu-Heim-Straße zugeführt. Der Drosselabfluss des Stauraumkanals wird in die Leiblach abgeleitet.

Gemäß den vorgelegten Unterlagen des AOL stehen im vorhandenen Stauraumkanal von insgesamt 154 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen ca. 135 m<sup>3</sup> für die aktuelle Maßnahme zur Verfügung. Dieses Volumen ist ausreichend.

Für die Einleitung in die Leiblach liegt gemäß den Angaben des AOL eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis vor. Die Einleitungsmenge beträgt demnach 100 l/s.

#### Drainagen

Drainagewässer dürfen gemäß den Bestimmungen des AOL nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Es ist eine Drainageleitung am oberen Fahrbahnrand geplant. Hierdurch soll die Durchfeuchtung des Planums und der Kiestragschicht durch Schichtenwasser verhindert werden.

Die Drainage kann im Bereich der Herz-Jesu-Heim-Straße an eine vorhandene Leitung des Marktes Heimenkirch angeschlossen werden.

Die Drainage in Richtung Mühlenweg kann aus topographischen Gründen nicht in Richtung der Herz-Jesu-Heim-Straße entwässern. Hier soll die Leitung über das Wiesengelände zur Aue der Leiblach herabgeführt werden und versickern. Zur Versickerung ist eine Kiesrigole vorgesehen.

#### Straßenentwässerung

Die Entwässerung der befestigten Fahrbahnbereiche wird über Straßeneinlaufschächte sichergestellt. Es sind 9 Straßeneinläufe in Pultform der Größe 300/500 mm vorgesehen. Die Straßeneinläufe können teilweise an den neu zu bauenden Regenwasserkanal des AOL angeschlossen werden. Aus topographischen Gründen müssen die Straßeneinläufe ab Stat. 100 der Erschließungsstraße dem vorhanden Mischwasserkanal im Bereich Mühlenweg zugeleitet werden.

### **7.3 Auswirkungen auf das Klima**

Das Plangebiet liegt am mittleren nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde und schließt westlich und östlich an bestehende Siedlungsbereiche an.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Zur Regenwasserrückhaltung werden geeignete Rückhaltemaßnahmen getroffen. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und erwünscht.

## 7.4 Artenschutz

(siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf 18.08.2021)

### Ergebnisse der Relevanzbegehung

#### **Vegetation**

Die südwestexponierte Mähwiese ließ sich bei der ersten Begehung als relativ magere Fuchsschwanz-Glatthaferwiese einstufen; vorherrschende Grasart war der Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), unter den Kräutern dominiert der Scharfe Hahnenfuß (*Ranunculus acer*). Daneben nahm das Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), eine Art eher magerer Wiesen, große Flächenanteile ein; weitere Magerkeitszeiger wie Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*), Hornklee (*Lotus corniculatus*) und Margerite (*Leucanthemum vulgare* agg.) waren punktuell und unregelmäßig eingestreut, nur im nördlichen Teil traten auf einem etwa zehn Meter breiten Streifen entlang der dortigen Hecke Magerkeitszeiger (neben den genannten auch Witwenblume, *Knautia arvensis* und Kleiner Wiesenknopf, *Sanguisorba minor*) in höherer Dichte auf; ausgesprochene Düngungszeiger wie Stumpfblätriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Bärenklau (*Heracleum sphondyleum*) waren nur mit geringer Deckung vertreten.

Bei der zweiten Begehung im August 2021 war die Wiese bereits deutlich durch die Nutzungsauffassung gekennzeichnet; die Vegetation ist inzwischen weitgehend von Gräsern, vor allem Wiesen-Fuchsschwanz, dominiert und bereichsweise verfilzt, Saumarten (Johanniskraut, *Hypericum perforatum* u.a.) und Brachezeiger (Weidenröschen, *Epilobium* sp., lokal auch Brennessel, *Urtica dioica*) treten verstärkt auf; stellenweise kommen erste Gehölze auf. In den oben beschriebenen mageren Bereich in Höhe der Hecke am Nordende hinein hat sich inzwischen die Brombeere ausgebreitet.

Insgesamt war die Wiese 2019 etwas artenreicher und magerer als die durchschnittlichen landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswiesen des Alpenvorlands; für eine Einstufung als geschützter Biotoptyp (FFH-LRT 6510, § 30 BNatSchG oder Art 23 Bay-NatSchG) war sie jedoch bei beiden Begehungen nicht artenreich genug (<< 20 Arten / 25 m<sup>2</sup>). Vorkommen von nach BNatSchG besonders geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten sind aufgrund der standörtlichen Bedingungen nicht zu erwarten. Die randliche Hecke am Nordende ist relativ arten- und struktureich ohne ausgesprochen dominierende Arten; sie besteht aus einem dichten Strauchbestand aus Hasel (*Corylus avellana*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und anderen; eingestreut sind einige jüngere Bäume, vor allem Eschen (*Fraxinus excelsior*), daneben Linde (*Tilia cordata*).

Die Hecke ist nicht in der Flachland-Biotopkartierung Bayern erfasst worden, entspricht aber den Kriterien für eine "Naturnahe Hecke (WH)" der Kartieranleitung (LfU Bayern 2018).

#### **Bäume**

Innerhalb der BP-Fläche stehen zwei ältere Bäume, eine Winterlinde (*Tilia cordata*) in der nördlichen und eine Grauerle (*Alnus incana*) in der südlichen Hälfte.

Die mächtige, mehrstämmige Winterlinde (Brusthöhenumfang des Hauptstämmings über fünf Meter) wies 2019 bereits einen in den Jahren vorher ausgebrochenen Hauptstämming auf; im Sommer 2021 brachen ein weiterer Hauptstämming und ein stärkerer Kronenast ab und lagen bei der Begehung im August 2021 noch in der Wiese. Laut einem Gutachten von 2020 (BÜRO STRAUBINGER) ist der Baum vital, aber nicht standsicher und nicht verkehrssicher. An den Bruchstellen wurden Schlupflöcher von und Kotpellets von totholzbewohnenden Insekten gefunden (siehe unten). Die Grauerle ist

ebenfalls mehrstämmig; der stärkste der vier lebenden Stämmlinge weist einen Brusthöhenumfang von 2,20 Meter auf, ein weiterer Stämmling ist abgestorben und entrindet; der südlichste Stämmling scheint, soweit vom Boden aus erkennbar, einige Höhlen aufzuweisen.

### **Fledermäuse**

Alle einheimischen Fledermausarten sind streng geschützt und fallen unter den Schutz von §44, Abs 1, Nr. 1-3. Die Gehölzstrukturen des Gebiets – die Hecke am Nordende, die (außerhalb der eigentlich BP-Abgrenzung liegenden) Sukzessionsgehölze am Hangfuß und die beiden beschriebenen Einzelbäume – werden wahrscheinlich von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt, zumal sie am Gehölzsaum der Leiblach und damit an einer für Fledermäuse wichtigen Leitlinie stehen.

### **Vögel**

Alle heimischen Vogelarten fallen unter den Schutz von §44, Abs 1, Nr. 1-3. Im Gebiet sind vor allem anspruchslose bis mäßig anspruchsvolle Arten des Siedlungsrandbereichs und der offenen Landschaft zu erwarten. Für diese Arten sind vor allem die oben beschriebenen Gehölze von Bedeutung. Um Verstöße gegen das Tötungsverbot und das Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, dürfen Gehölzbeseitigungen (wie ohnehin von §39 BNatSchG geregelt) nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

Wenn irgend möglich, sollte die Hecke am Nordende als Brutgehölz für Vögel erhalten bleiben.

### **Haselmaus**

Ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) in der randlichen Hecke im Nordteil des Gebiets ist wegen ihrer ± isolierten Lage wenig wahrscheinlich, aber nicht sicher auszuschließen. Eine Überprüfung – mit geringem Aufwand durch Aufhängen und Kontrollieren einiger Neströhren möglich – sollte durchgeführt werden.

### **Geschützte totholzbewohnende Insektenarten**

In den beiden alten Bäumen, vor allem in der totholzreichen alten Linde, sind aufgrund von Alter und Strukturangebot Brutvorkommen von totholzbewohnenden Käferarten aus den pauschal besonders geschützten Familien der Bockkäfer (*Cerambycidae*), Prachtkäfer (*Buprestidae*), Hirschkäfer (*Lucanidae*) und Rosenkäfer (*Cetoniidae*) mit Sicherheit anzunehmen. Im Mulm der Bruchstelle an der Linde wurden zahlreiche Kotpellets von Larven des besonders geschützten Balkenschroters (*Dorcus parallelipedus*) gefunden (Abbildung 10 im Anhang); im anbrüchigen Holz der Linde wurden mehrfach ältere Schlupflöcher von weiteren totholzbewohnenden Käferarten gefunden.

Für eine genauere Art-Bestimmung wären gezielte Untersuchungen zwischen April und Juli erforderlich (Fensterfallen, Leimfallen, gezielte Nachsuche nach Individuen). Die Linde ist, wie das Gutachten vom BÜRO STRAUBINGER (2020) besagt und die Bruchschäden im Sommer 2021 bestätigen, nicht mehr verkehrssicher. Allerdings sind gerade solche nicht verkehrssicheren Baumveteranen aus artenschutzrechtlicher Sicht hochwertige Habitate von geschützten totholzbewohnenden Käferarten ('Xylobionten'); gerade Linden gehören – zusammen mit Eichen und Buchen – im Alter zu den am besten geeigneten und von totholzbewohnenden Insekten am meisten genutzten Habitatbäumen; einige Bock- und Prachtkäfer-Arten brüten ausschließlich in Linden. Um die Fortpflanzungsstätten von geschützten Xylobionten in der Linde zu erhalten, sollte deshalb die Möglichkeit geprüft werden, bei der Fällung einen ein bis zwei Meter hohen "Hochstumpf" stehen zu lassen, in dem sich die vorhandenen Larven zu Ende entwickeln können und der noch einige Jahre für die weitere Besiedlung zur Verfügung steht. Falls

dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sollten der Stamm und die abgeschnittenen Starkäste aus dem gleichen Grund nicht geschreddert, sondern in möglichst langen Teilstücken an einer sonnigen, süd- bis südwestexponierten Stelle bis zum völligen Zerfall gelagert werden. Eine geeignete Stelle wäre beispielsweise die obere Hangkante in Verlängerung der Hecke nach Südosten oder der südwestlich unmittelbar an die Hecke angrenzende Saumbereich.

### **Artenschutz (Zusatzbegehung)**

(siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf 18.08.2021)

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße" Heimenkirch, war vom Verfasser 2019 und 2021 je eine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt worden, um das Artenspektrum und potentielle Konflikte mit den Zugriffsverboten in § 44 BNatSchG zu beurteilen.

Im Nachgang dazu wurde am 13. Mai 2022 eine genauere Aufnahme der Vegetation durchgeführt, um zu beurteilen, ob sich Teile der Fläche geschützten Grünland-Biototypen, vor allem den Typen **GE6510** 'Artenreiches Extensiv-Grünland' oder **LR6510** 'Artenreiche Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte', zuordnen lassen.

#### Ergebnisse

Die gesamte Fläche des Plangebiets wird von Grünland eingenommen, das sich bis auf einen etwa zehn Meter breiten Streifen entlang dem nordöstlichen Rand als artenarme, stark von Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) dominierte Fettwiese kennzeichnen lässt; eingestreut sind hier weitere Gräser des Wirtschaftsgrünlands wie Knautgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Goldhafer (*Trisetum flavescens*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*, wenig). Kräuter wie Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acer*), Zaunwicke (*Vicia sepium*) und Hornkraut (*Cerastium holosteoides*) sind nur in geringer Zahl und Dichte eingestreut. **Diese Wiese entspricht keinem nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG geschützten Biototyp.**

Der vor allem am nordwestlichen Ende in der Umgebung der dortigen Hecke scharf gegen die beschriebene Hangwiese abgesetzte, etwa 10 m breite Wiesenstreifen ist deutlich artenreicher. Hier wurde ein etwa 5x5 m großes, repräsentatives Quadrat im heckennahen Teil abgesteckt und entsprechend dem Bayerischen §30 Schlüssel pflanzensoziologisch aufgenommen.

Bedingung für die Erfassung als Biototyp GE6510 oder LR6510 ist nach der bayrischen Kartieranleitung u. a. der Artenreichtum: auf einer 25 m<sup>2</sup>-Fläche müssen mindestens 20 Wiesenarten vorkommen. Da in der aufgenommenen repräsentativen Fläche nur 16 typische Wiesenarten vorkommen (*Origanum vulgare* als Saumart und *Rubus caesius* als Störzeiger werden nicht mitgezählt), ist dieses Kriterium nicht erfüllt.

**Die Fläche lässt sich also keinem geschützten Biototyp zuordnen.** Dies entspricht auch dem visuellen Gesamteindruck der Fläche, die zwar artenreicher und magerer ist als durchschnittliche Wirtschaftswiesen des Alpenvorlandes, aber keinen mageren und "bunten" Eindruck macht.

## 7.5 Immissionsschutz

(siehe Anlage: **Immissionsgutachten**. hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik Schall \* Erschütterung \* Bauphysik , Kaufering vom 15.11.2021)

Die Gemeinde Heimenkirch beabsichtigt u.a. im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung die Ausweisung neuer (Wohn-)Bauflächen und in diesem Zusammenhang zunächst die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße".

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist daher zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Den erforderlichen schalltechnischen Belangen soll dabei durch die Ermittlung der für die gegenständliche Bauleitplanung maßgeblichen Geräuscheinwirkungen (hier: bestehender u. geplanter Gewerbe-/Anlagenlärm Firma "Hochland", Endausbau 2030) auf das künftige Bebauungsplangebiet Rechnung getragen werden.

Die Beurteilung erfolgt für die geplante Gebietsnutzung ("allgemeines Wohngebiet - WA) anhand der gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) des Bbl. 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit der TA Lärm. Gegebenenfalls sind konzeptionelle Maßnahmen zum Schallschutz aufzuzeigen bzw. zu dimensionieren.

Zum o.g. Sachverhalt wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro "hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik" (Bericht-Nr. 19105\_bpl\_gew\_gu01\_v1 vom 15.11.2021) erstellt.

Die Untersuchung kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung des künftigen (Gesamt-)Betriebes "Hochland" (Endausbau 2030) für einen üblichen Werktag tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen ORW nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für ein "allgemeines Wohngebiet - WA" sowohl an den zum Betrieb/Werk per Festsetzung im Bebauungsplan nächstgelegenen Baugrenzen Süd als auch an den einzelnen Fassaden der konkret vorgeschlagenen (Wohn-)Bebauung (Haus 1, 2 u. 3) jeweils eingehalten bzw. unterschritten werden.

### **Hinweis:**

Die Einhaltung der Orientierungswerte setzt jedoch voraus, dass die in der Festsetzung Nr. 1.10 genannten Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Anlagen der Fa. Hochland umgesetzt und nachgewiesen sind. Um einen Lärmkonflikt zu vermeiden, wurde der Zeitpunkt der Aufnahme der Wohnnutzung im Planungsgebiet durch eine bedingende Festsetzung geregelt.

## 8. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## 9. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet – Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – soll den angrenzenden vorhandenen Wohngebieten als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Ortszentrum konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht. Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige **Grundflächenzahl** (GRZ), eine höchstzulässige **Geschossflächenzahl** (GFZ) und eine höchstzulässige **Gebäudehöhe** (GH) in Meter über vorhandenem Geländew (talseitig) für das Bauquartier festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies ermöglicht den Bauherren zusätzlich zum Hauptgebäude entsprechende Wege, Zufahrten, Nebenanlagen etc. errichten zu können.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „**offene Bauweise**“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

### **Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen mit Baumstandorten werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden öffentliche Stellplätze bereit gestellt und festgesetzt.

### **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die hierfür festgesetzten Flächen beschränkt.

Als Maßnahme zur **Regenwasserbehandlung** ist bei Neubebauungen das anfallende Regenwasser von Dachflächen und unbelastetes Oberflächenwasser von Verkehrsflächen dem südwestlich in der Herz-Jesu-Heim-Straße vorhandenen Stauraumkanal zuzuführen.

im Falle von Starkregenereignissen sind entlang der nördlichen Plangebietsgrenze von den Bauherren geeignete Maßnahmen gegen stark abfließendes Hangwasser zu treffen.

### **Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz**

Für die Baugrundstücke ist jeweils pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen. Darüber hinaus sind die Einfriedungen kleintierdurchlässig zu gestalten.

Der im nördlichen Bereich, entlang der Plangebietsgrenze vorhandene Gehölzbestand soll erhalten werden.

### **Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung auszuführen und zu beachten.

## **9.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Dachaufbauten** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Heimenkirch. Diese Dachformen

entsprechen den örtlichen Vorgaben. Es können auf Grund der starken Hanglage bei den geplanten Gebäuden auch Flachdächer errichtet werden.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Bodenschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Höhen der zulässigen **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

### **Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten**

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

### **Zahl der Stellplätze für Wohnungen**

Nach Artikel 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO kann in den Bauvorschriften die erforderliche Zahl der notwendigen Stellplätze pro Wohnung festgelegt werden.

Die Gemeinde ist unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Heimenkirch deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Der angrenzende, vorhandene Straßenraum soll nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern ebenfalls zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde sollen die internen Erschließungsstraßen überwiegend als gemischt genutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

In diesen Bereichen kann die öffentliche Verkehrsfläche ihre Funktion als gemischt genutzte Verkehrsfläche jedoch nur dann erfüllen, wenn die Fläche nicht überwiegend zum Parken genutzt wird.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Festlegung der Stellplatzverpflichtung für die geplante Bebauung auf 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Dies führt dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

## 10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 08.04.20219 / 03.06.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“ gefasst.

In öffentlicher Sitzung am 25.11.2021 hat der Gemeinderat den Entwurf zum Bebauungsplan gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden beschlossen.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 17.01.2022 bis 21.02.2022 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 30.05.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 17.08.2022 bis 05.10.2022 an der Amtstafel der Gemeinde sowie in der Zeitung am 20./21.08.2022 lag der Bebauungsplan „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“ vom 01.09.2022 bis 04.10.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar: **Gesamtfläche ca. 4.690 m<sup>2</sup>**

- Allgemeines Wohngebiet (WA) - 3.200 m<sup>2</sup>  
(bei GRZ 0,4 = Nettobauland 1.278 m<sup>2</sup>)  
Grundstück 1 - 1.090 m<sup>2</sup> - MFH / RH / II VG  
Grundstück 2 - 1.180 m<sup>2</sup> - MFH / RH / II VG  
Grundstück 3 - 930 m<sup>2</sup> - MFH / RH / II VG
- Verkehrsfläche - 660 m<sup>2</sup>
- öff. Parkierung (15) / Verkehrsgrün - 230 m<sup>2</sup>
- Grünflächen - 600 m<sup>2</sup>

## 12. ANLAGEN

**12.1 Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung**, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf vom 18.08.2021 / 14.05.2022

**12.2 Baumgutachten**, Peter Straubinger, Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung vom 08.01.2020

**12.3 Baugrunduntersuchung**, ICP Ingenieurgesellschaft, Altusried (Allgäu) vom 07.10.2019

**12.4 Immissionsgutachten**. hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, Kaufering vom 15.11.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Markt Heimenkirch, den

.....  
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 20.10.2022

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10  
88085 Langenaregen

Telefon +49 (0) 7543 302 88 12  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

## VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“

- |  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB  | am         | 08.04.19 / 03.06.19      |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB   | am         | 08.07.19 / 10.07.19      |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durch den Gemeinderat | am         | 25.11.2021               |
| 4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB   | am         | 15.01.2022               |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB  | vom<br>bis | 17.01.2022<br>21.02.2022 |
| 6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat                           | am         | 30.05.2022               |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  | am         | 17.08 / 20.08.22         |
| 8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom 03.05.2022 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB   | vom<br>bis | 01.09.2022<br>04.10.2022 |
| 9. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB  | am         |                          |

Markt Heimenkirch, den

.....  
(ERSTER BÜRGERMEISTER)

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit Begründung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom .....2022 überein.  
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Markt Heimenkirch, den

.....  
(ERSTER BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des  
Bebauungsplanes mit Begründung

am .....

Markt Heimenkirch, den

.....  
(ERSTER BÜRGERMEISTER)

---

### **Übermittlung in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben**

Die Bauleitplanung wird der Regierung von Schwaben zur Aufnahme in das Rauminformationssystem  
übermittelt.

Markt Heimenkirch, den

.....  
(ERSTER BÜRGERMEISTER)