

# Markt Heimenkirch

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hochland"

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 29.01.2020 – ergänzt am 09.03.2020

### Ergebnisvermerk

Anlass: Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: 23.01.2020

Ort: Landratsamt Lindau, Lindau

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.12.2019 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Behörden:
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, München, (keine Stellungnahme)
  - Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt, Augsburg, nicht anwesend, (Stellungnahme liegt vor)
  - Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg, nicht anwesend, (Stellungnahme liegt vor)
  - Regionaler Planungsverband, Kaufbeuren, nicht anwesend, (Stellungnahme liegt vor)
  - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München, nicht anwesend, (Stellungnahme liegt vor)
  - Bundesnetzagentur, Berlin, nicht anwesend, (keine Stellungnahme)
  - Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, nicht anwesend, (keine Stellungnahme)
  - Landratsamt Lindau, Bauleitplanung, vertreten durch Fr. Münzberg-Seitz
  - Landratsamt Lindau, SG technischer Umweltschutz, Lindau, vertreten durch Fr. Wenzel
  - Landratsamt Lindau, Bauamt, Lindau, vertreten durch Fr. Stoll-Mayer
  - Landratsamt Lindau, Bauamt, Lindau, vertreten durch Hr. Damm
  - Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde, Lindau, vertreten durch Hr. Günther
  - Landratsamt Lindau, Untere Wasserrechtsbehörde, Lindau, nicht anwesend, (Stellungnahme liegt vor)
  - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Fachbereich Landwirtschaft (Stellungnahme liegt vor)

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Fachbereich Forst (Stellungnahme liegt vor)
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben , Krumbach (Stellungnahme liegt vor)
- Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau, Lindau (Stellungnahme liegt vor)
- Kreisheimatpfleger Lindau, Wangen i.A.-Roggenzell (keine Stellungnahme)
- Staatliches Gesundheitsamt, Lindau (keine Stellungnahme)
- Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, Kempten (Stellungnahme liegt vor)
- Vermessungsamt Immenstadt, Immenstadt (Stellungnahme liegt vor)
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Kempten, vertreten durch Hr. Fichtl
- Landesfischereiverband Bayern, Oberschleißheim (keine Stellungnahme)
- Industrie- und Handelskammer, Lindau (Stellungnahme liegt vor)
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Hilpoldstein (keine Stellungnahme)
- Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Lindau (Stellungnahme liegt vor)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen (Stellungnahme liegt vor)
- Vorarlberger Kraftwerke AG, Lindenberg (Stellungnahme liegt vor)
- Abwasserverband Obere Leiblach AOL, Heimenkirch
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service, Planung NE3, München
- Wasserzweckverband Heimenkirch Opfenbach WHO, Heimenkirch (Stellungnahme liegt vor)
- Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Wangen (Stellungnahme liegt vor)
- Vodafone GmbH, Unterföhring (Stellungnahme liegt vor)
- Gemeinde Opfenbach (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Argenbühl (Stellungnahme liegt vor)
- Gemeinde Röthenbach (Allgäu) (Stellungnahme liegt vor)
- Stadt Lindenberg im Allgäu (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Hergatz (keine Stellungnahme)

Für die Gemeinde, die Planungsbüros und die Vorhabenträgerin waren anwesend:

- Hr. Reichart, 1. Bürgermeister, Markt Heimenkirch
- Hr. Müller, 2. Bürgermeister, Markt Heimenkirch
- Hr. Volkwein, Geschäftsleitender Angestellter, Markt Heimenkirch

- Hr. Bauamtsleiter Grotz, Markt Heimenkirch
- Hr. Speiser, Geschäftsführer, Hochland Holding GmbH,
- Hr. Milz, Fa. Hochland
- Hr. Ihler, Fa. Hochland
- Hr. Pfefferle, Hr. Gollnick, Hr. Schleich, Dobler Consult
- Hr. Dr. Hils, Hr. Kirsten, hils consult
- Hr. Kohlöffel, Fassnacht Ingenieure
- Hr. Sieber, Hr. McLaren, Hr. Heumoos, Hr. Steinmeyer, Büro Sieber

## 1. Allgemein

- 1.1 Der Markt Heimenkirch beabsichtigt für den Bereich des Betriebsgeländes der Firma "Hochland" einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass der Planung ist das aktuell aufgestellte Konzept zur Entwicklung des Standortes des Lebensmittelverarbeitenden Betriebes "Hochland", das auch Um- und Neubauten vorsieht. Der Markt Heimenkirch möchte mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die weitere Entwicklung des Standortes lenken, gewerbliche Potenziale nutzen und betriebliche Perspektiven schaffen.
- 1.2 Das Konzept zur Standortentwicklung sieht den Bau eines Hochregallagers, eine Erweiterung der Montagehalle, ein neues Versandgebäude sowie die Errichtung eines Parkhauses vor. Das Gebäude der Natec Nahrungsmitteltechnik (Maschinenbau) soll aufgestockt werden. Ein Teil dieser Um- und Neubauten ist nach Aussage des Landratsamtes Lindau bereits nach § 34 BauGB genehmigungsfähig, das Hochregallager und das Parkhaus wiederum sind nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, weil sie sich nach Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

## 2. Planungsrecht

- 2.1 Aktuell ist der zu überplanende Bereich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" können die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Hochregallagers und des Parkhauses geschaffen werden.
- 2.2 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen, da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Bei einer erstmalige Überplanung ist für die Berechnung der zulässigen Grundfläche der Bestand mit einzubeziehen, weshalb hier das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ("großer 13a") Anwendung findet.

### 3. Städtebau

- 3.1 Es ist die städtebauliche Wirkung auf die Anwohner im Westen, die Anwohner im Osten sowie der Denkmalschutz zu beachten.
- 3.2 Im Westen kann mittels der Verschattungsstudien die Wirkung auf die angrenzenden Wohnhäuser bewertet werden. Es ist von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der umgrenzenden Bebauung auszugehen. Das Gebiet ist gewerblich geprägt, weshalb die Abstandsflächen eines Gewerbegebietes von H/4 anzusetzen sind. Diese werden eingehalten. Im Bebauungsplan ist dies argumentativ zu begründen. Eine gewisse "Bedrängniswirkung" der Anwohner kann nicht ausgeschlossen werden. Von Seiten der Vorhabenträgerin ist im Norden eine Verkürzung des westlichsten Hochregallagers auf die Länge des zweiten Hochregallagers denkbar. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Verkürzung aber kritisch zu sehen. Eine Terrassierung des Hochregallager-Daches ist aus technischen Gründen nicht möglich.
- 3.3 Im Osten liegen ebenfalls Verschattungsstudien für das Parkhaus vor. Gerade im Dezember ist für die Anwohner im Norden mit einer starken Einschränkung der Sonnenstunden zu rechnen. Trotz Einhaltung der Abstandsflächen reduziert sich die Belichtung für manche Anwohner auf wenige Stunden. Ebenso entsteht eine "Bedrängniswirkung" des Parkhauses auf die umliegenden Wohnhäuser. Es wird der Vorhabenträgerin und den Planungsbüros empfohlen, sich mit den Belangen der Nachbarschaft auseinanderzusetzen.
- 3.4 Ebenfalls besteht für das Gebäude auf der Flurnummer 106 östlich außerhalb des Geltungsbereich grundsätzlich die Möglichkeit, eine Nutzung als Wohngebäude nach § 34 BauGB zu genehmigen, solange die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis hierfür vorliegt. Der Vorhabenträgerin und den Planungsbüros wird empfohlen, bei der weiteren Ausarbeitung der Pläne diese Möglichkeit zu berücksichtigen.
- 3.5 Die Belange des Denkmalschutzes sind durch die Nähe und Kubatur des geplanten Parkhauses zum Denkmal "Sog. Katzenmühle" mit gegenüberliegender Scheune betroffen. Eine entsprechende Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 14.01.2020 bewertet das Vorhaben als "äußerst kritisch" und empfiehlt Alternativen zu prüfen. Die Belange des Denkmalschutzes entziehen sich der Abwägung durch die Bauleitplanung und sind ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Der Vorhabenträgerin und den Planungsbüros wird daher empfohlen, die nächste Gelegenheit zu einem persönlichen, konstruktiven Arbeitsaustausch (inkl. Vor-Ort-Termin) zu nutzen.
- 3.6 Der Vorhaben- und Erschließungsplan sollte einen Abstandsflächenplan umfassen.

### 4. Immissionsschutz (hils consult)

- 4.1 Das Büro hils-consult (Kaufering) gibt den Anwesenden einen kurzen Überblick zum derzeitigen Stand der Untersuchung (Lärmkataster Hochland, Heimenkirch), die sich derzeit vorrangig der Aufnahme und schallemmissionstechnische Modellierung der Bestandsschallquellen widmet.

- 4.2 Das Büro hils-consult sowie das Sachgebiet Umwelt und Naturschutz LRA Lindau (Fr. Wenzel, Immissionsschutz) verweisen auf die Wichtigkeit der Vorlage einer schalltechnisch beurteilungsrelevanten Planung für die als Vorrauschau in das Lärmkataster mit einzubeziehenden Baumaßnahmen (Mitarbeiterparkhaus, Erweiterung Ladehof und zusätzliches Hochregallager). Dazu zählen z.B. ein Erschließungsplan, verschiedene Grundrisse, Schnitt- und Ansichtspläne. Die Zusendung von derartigen Planunterlagen soll zeitnah erfolgen, so dass Verzögerungen der geplanten Terminierung im Bauleitplanverfahren vermieden werden.
- 4.3 Nach Vorlage der Planungsunterlagen ist durch die Fa. hils consult eine schalltechnische Prognose der bestehenden und durch das Entwicklungskonzept der Fa. Hochland hinzu kommenden gewerblichen Lärmimmissionen an der bestehenden und bauplanungsrechtlich zulässigen schützenswerten Umgebungsbebauung zu erstellen. Dabei ist auch das Gebäude Flur Nr. 106 und die geplante Erweiterungsfläche des Baugebietes Herz-Jesu-Heim Straße (Flur Nrn. 1998/5, 1998/6 und 1998/28) zu berücksichtigen.
- 4.4 Immissionsorte an bestehenden Anwesen in der Nachbarschaft der Hochland GmbH sind im Zuge der sich in Bearbeitung befindlichen Gesamtlärmuntersuchung Situation unterschiedlich zu bewerten, als künftig im Zuge des Bauleitplanverfahrens "Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße" neu hinzukommende. Potenzielle Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm an bestehenden Immissionsorten führen dabei unmittelbar zu einem Anspruch auf Schallschutz- bzw. Lärmsanierungsmaßnahmen, die von der Hochland GmbH umzusetzen sind. Potentielle Überschreitungen an künftigen Immissionsorten die im Zuge der Bauleitplanung an das bestehende Gewerbe Hochland GmbH heranrücken, haben u.E. einen „anderen Schutzcharakter“ und sind nachgeordnet im Bebauungsplanverfahren "Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße" zu lösen. Dies betrifft insbesondere das Konfliktverursacherprinzip und die Kostenträgerschaft. Konfliktverursacher ist hier nämlich eigentlich das heranrückende Wohngebiet, sprich die Bauleitplanung der Marktgemeinde Heimenkirch. Im Zuge einer möglichst integrativen Bearbeitung wird versucht in der zunächst anstehenden Gesamtlärmuntersuchung diesen Aspekt bereits überschlägig über schematisch angesetzte ("fiktive") Immissionsorte Rechnung zu tragen, jedoch noch keine konkreten „Konsequenzen“ in Form von weitergehenden Schallschutzmaßnahmen hierfür auszuweisen. Dies wäre Sache des Bebauungsplanverfahrens "Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße" und setzt eine entsprechend konkretisierte Planung der künftigen Gebäude voraus. Deshalb wird in Abstimmung mit der Marktgemeinde Heimenkirch im Nachgang zur Gesamtlärmuntersuchung eine gesonderte Untersuchung für das BPlanverfahren "Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße" durch das Büro hils consult gmbh erstellt.
- 4.5 Das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz des Landratsamt Lindau (B.) (Fr. Wenzel, Immissionsschutz) fordert auch eine schalltechnische Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionen, da in unmittelbarer Nähe zur Kemptener Straße bereits Verwaltungsgebäude mit schützenswerten Büroräumen bestehen und weitere Bürogebäude geplant sind. Dabei handelt es sich um Einwirkungen

aus Verkehrslärm der Bundesstraße B 32 (Kemptener Str.) sowie der Bahnlinie 5362 "Buchloe-Lindau". Die Einwirkungen sollen hierbei auf die bestehenden Gebäude und ggf. geplante Baufenster mit schutzbedürftigen Räumen (hier: Büros) untersucht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für diesen Belang im vorliegenden Fall eine kostenpflichtige Ermittlung und Bekanntgabe von Zugzahlen der DB-Netze AG für den Prognosehorizont erforderlich wird. Die diesbezüglichen Bearbeitungsdauern seitens der Deutschen Bahn haben sich in letzter Zeit stark erhöht und betragen vielfach bis zu 3 Monaten nach Beauftragung.

## 5. Erschließungsplanung (Büro Fassnacht Ingenieure)

- 5.1 Die Fassnacht Ingenieure GmbH wird im Zuge der weiteren Planung die Notwendigkeit wasserrechtlicher Erlaubnisverfahren prüfen und entsprechende Anträge in Abstimmung mit dem Landratsamt Lindau (Bodensee) ausarbeiten.
- 5.2 Die Fassnacht Ingenieure GmbH wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und staatlichen Bauamt Kempten ein Nachweis der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens B32 / Zufahrt geplantes Parkhaus erarbeiten. Die weitere Planung (evtl. Linksabbiegespur) wird mit dem Staatlichen Bauamt koordiniert und abgestimmt.

## 6. Landschaftsplanung und Naturschutz

- 6.1 Nördlich der Planfläche befindet sich ein kartiertes Biotop. Um mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung auf das Biotop zu erkennen schlägt die Untere Naturschutzbehörde (Hr. Günther) vor, bei einem gemeinsamen Ortstermin die reale Biotopabgrenzung auszuarbeiten. Auf Grundlage dessen muss in der Planungsphase die Bereiche herausgearbeitet werden, in welche in das Biotop eingegriffen wird. Dies gilt auch für Bereiche, die während der Bauphase zerstört werden müssen. Für den Eingriff in das Biotop, ist eine Ausnahmegenehmigung sowie ein Biotopausgleich an anderer Stelle notwendig.
- 6.2 Im Bebauungsplan muss eine Festsetzung aufgenommen werden, dass im Falle einer Beschädigung einzelner Bäume im Biotop während der Bauphase entsprechend an gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung zu erfolgen hat.
- 6.3 Die Untere Naturschutzbehörde gibt die Anregung mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Randbereich der "Leiblach" (Gewässerrandstreifen) durchzuführen.
- 6.4 Da es zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ("großer 13a") kommt, ist für den geplanten Eingriff ein Ausgleich zu erbringen. Für die Wahl des Kompensationsfaktors ist eine Aufteilung der Fläche möglich bzw. sinnvoll. Für die zusätzliche Versiegelung der kleineren Grünflächen in dem ohnehin bereits stark vorgeprägten Gebiet (z.B. kleine Grünfläche im Westen), ist ein Kompensationsfaktor von 0,3 ausreichend. Im Bereich des geplanten Parkhauses können aktuell hochwertige Strukturen

- (Bäume) vorgefunden werden. Auf Grund dieser Strukturen ist hier ein Faktor von 0,6-0,7 anzuwenden. Eine geeignete Ausgleichsfläche muss im Rahmen der Planung noch gefunden werden.
- 6.5 Im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ("großer 13a") ist eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Eine Vorprüfung gem. des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) ist nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht den Angaben der Anlage 1 entspricht.
  - 6.6 Im Rahmen des Vorhabens entfallen drei Bestandsgebäuden. Die Abrissarbeiten sollen im Frühjahr 2020 (voraussichtlich im April) durchgeführt werden. Zur Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte führt das Büro Sieber im Februar eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durch. Basierend auf den Ergebnissen wird ein Konzept für mögliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet. Dieses ist vor der Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Hr. Günther) abzustimmen.
  - 6.7 Die artenschutzrechtliche Relevanzbegehung wurde im Nachgang des Termins, am 04.02.2019 durchgeführt. Dabei gelangen Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern an einzelnen entfallenden Bestandsgebäuden. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird aktuell ein entsprechendes Konzept für Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ausgearbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
7. Wasserwirtschaftsamt Kempten (sowie schriftliche Stellungnahme vom 09.01.2020 und Ergänzung vom 16.01.2020)
    - 7.1 Die Hochwassersicherheit entlang von Gewässern ist beim Aufstellen von Bebauungsplänen zwingend zu beachten. Das Plangebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet bei Hochwasserereignissen bekannt. Bei einer Vor-Ort-Begehung wurde jedoch festgestellt, dass das Höhenniveau des Firmengeländes teils nur ca. 1 m über der Gewässersohle liegt. Es wird daher empfohlen, mittels einer hydraulischen 2D-Untersuchung die Hochwassersicherheit bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis zzgl. 15% Klimazuschlag nachzuweisen.
    - 7.2 Die geforderten Nachweise zur Hochwassersicherheit des Firmengeländes werden durch die Fassnacht Ingenieure GmbH erbracht. Die hieraus evtl. erforderlichen wasserbaulichen Maßnahmen werden in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten erarbeitet.
8. Weitere Vorgehensweise
    - 8.1 Das Büro Sieber führt eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung der zum Abriss vorgesehen Gebäude durch, um anschließend etwaige Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen zu erarbeiten und diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. (bereits geschehen am 04.02.2020)
    - 8.2 Das Büro Fassnacht Ingenieure erhält von der Firma Hochland detaillierte Fahrzeugbewegungsdaten (bereits geschehen am 28.01.2020) Das Büro Fassnacht liefert auf dieser Grundlage den geforderten Nachweis der Leistungsfähigkeit.

- 8.3 Die Belange des Denkmalschutzes werden in einem Vor-Ort-Termin am 19.02.2020 erörtert.
- 8.4 Das Büro Sieber erhält vom Büro Dobler eine detaillierte Vermessung des Geländes inkl. Böschungsoberkante und Gehölzbestand, um den Eingriff in das Biotop zu bewerten, und stimmt sich anschließend mit der Unteren Naturschutzbehörde ab.
- 8.5 Zur Ausarbeitung der realen Biotopabgrenzungen wird es einen Ortstermin mit dem Büro Sieber, der Unteren Naturschutzbehörde und der Fa. Hochland geben. Hier werden zudem die Eingriffspunkte in das Biotop und notwendige Ausgleichsmaßnahmen besprochen.
- 8.6 Das Büro Sieber führt eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung der zum Abriss vorgesehen Gebäude durch, um anschließend etwaige Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen zu erarbeiten und diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 8.7 Das Büro Sieber stimmt sich mit dem Markt Heimenkirch und der Fa. Hochland zu möglichen Ausgleichsflächen ab.
- 8.8 Das Büro hils liefert die Gesamtlärbetrachtung nach Vorliegen der Ergebnisse an alle Beteiligte.
- 8.9 Das Büro Dobler passt für den Termin zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Animationen und Schnitte an.

i.A. David McLaren

Abdruck per E-Mail an:

- Hrn. Reichart, 1. Bürgermeister
- Hr. Müller, 2. Bürgermeister
- Hr. Volkwein,
- Hr. Grotz,
- Hr. Speiser,
- Hr. Milz,
- Hr. Ihler,
- Fr. Münzberg-Seitz,
- Fr. Stoll-Mayer,
- Hr. Damm,
- Hr. Günther,
- Fr. Wenzel,
- Hr. Fichtl,
- Hr. Pfefferle,



- Hr. Gollnick,
- Hr. Schleich,