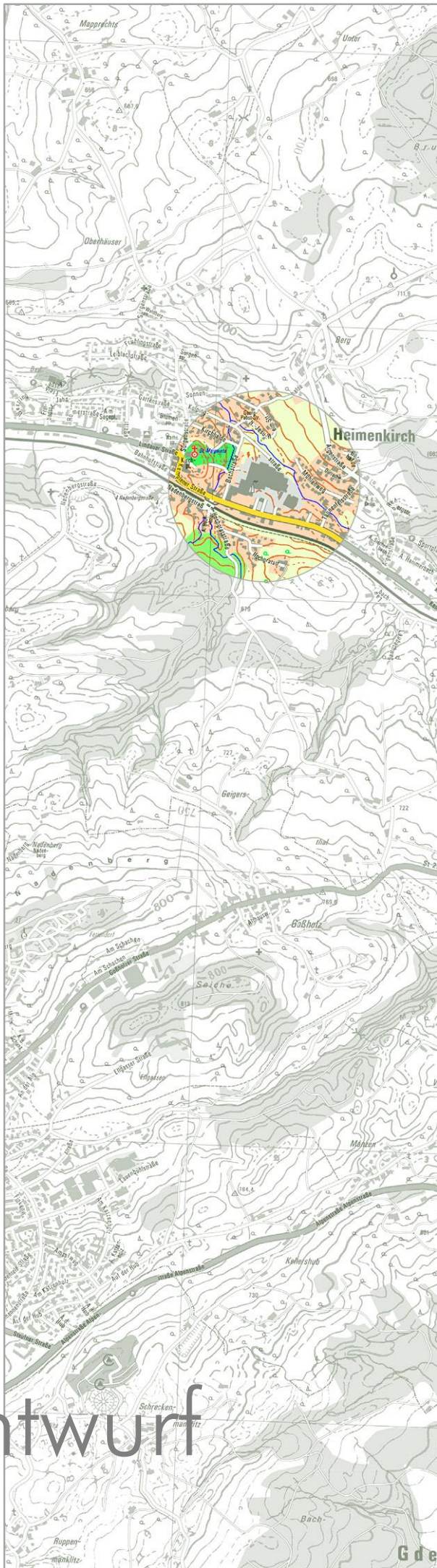


Entwurf



Markt Heimenkirch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hochland"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	18
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	19
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	20
6	Hinweise und Zeichenerklärung	21
7	Satzung	28
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	30
9	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	44
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	57
11	Begründung – Sonstiges	58
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	59
13	Begründung – Bilddokumentation	60
14	Verfahrensvermerke	62

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

## 2

### Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

---

#### 2.1

Hochland 1-4

"Allgemeine Zweckbestimmung der für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung (Hochland)" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen von Unternehmen zur Herstellung von Lebensmitteln. Ebenso dient der Bereich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur Herstellung von Maschinen zur Verarbeitung, Verpackung und Sortierung von Lebensmitteln.

Die konkretisierte Zulässigkeit von Vorhaben in den Gebieten Hochland 1-4 richtet sich nach den Festsetzungen 2.2-2.5.

#### 2.2

Hochland 1

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung 1" (siehe Planzeichnung),

Zulässig sind:

- Räume zur Verarbeitung von Lebensmitteln
- Räume zur Lagerung von Lebensmitteln
- Entwicklungs- und Laborräume
- Räume für Büros und Verwaltung
- Räume zum Verkauf mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt
- Schulungs- und Ausstellungsräume
- Sozialräume (z.B. Kantine) für die Angestellten und Räume zur Kinderbetreuung
- Anlagen zum Abstellen von Maschinen
- Technikräume, Löschwasser-Vorhaltungseinrichtungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Sonstige, dem Vorhaben dienende Nebenanlagen

- Gebäude und Räume zur Aus- und Anlieferung
- Verkehrs- und Lagerflächen

2.3

Hochland 2

**"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung 2"** (siehe Planzeichnung),

Zulässig sind:

- Räume für Lagerung und Logistik
- Entwicklungs- und Laborräume
- Räume für Büros und Verwaltung
- Schulungs- und Ausstellungsräume
- Sozialräume (z.B. Kantine) für die Angestellten und Räume zur Kinderbetreuung
- Technikräume, Löschwasser-Vorhaltungseinrichtungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Sonstige, dem Vorhaben dienende Nebenanlagen
- Gebäude und Räume zur Aus- und Anlieferung
- Verkehrs- und Lagerflächen

2.4

Hochland 3

**"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung 3"** (siehe Planzeichnung);

Zulässig sind:

- Ein Parkhaus
- Sonstige, dem Vorhaben dienende Nebenanlagen
- Technikräume, Löschwasser-Vorhaltungseinrichtungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Verkehrs- und Lagerflächen

2.5

Hochland 4

**"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung 4"** (siehe Planzeichnung);

Zulässig sind:

- Räume zur Lagerung und Montage von Maschinen

- Räume zur Verarbeitung von Lebensmitteln
- Räume zur Lagerung von Lebensmitteln
- Verloaderäume zur Aus- und Anlieferung
- Entwicklungs- und Laborräume
- Räume für Büros und Verwaltung
- Schulungs- und Ausstellungsräume
- Sozialräume (z.B. Kantine) für die Angestellten und Räume zur Kinderbetreuung
- Technikräume, Löschwasser-Vorhaltungseinrichtungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Sonstige, dem Vorhaben dienende Nebenanlagen
- Verkehrs- und Lagerflächen

## 2.6 H ... m ü. NN

### **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**

Die festgesetzten Höhen dürfen durch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Dachaufbauten wie Aufzugs- bzw. Treppenhäusaufbauten, Luftkühler, Aufstellgeräte, PV-Anlagen im dort aufgeführten Maß überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.7 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (H ü. NN)

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.8 Höhe von Werbeanlagen

Die Zulässigkeit der Lage und Größe von Werbeanlagen richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Auf die Vorschrift "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird verwiesen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

## 2.9



**Baugrenze ohne Abstandsfläche** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude), unterirdische Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.10



**Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche**; bei der "Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche" werden die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Kraft gesetzt, unterirdische Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO in Verbindung mit Art. 6 Abs. 7 BayBO; siehe Planzeichnung)

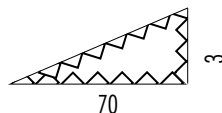
## 2.11



**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind keine oberirdischen baulichen Anlagen zulässig.


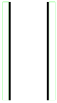


(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.12



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr**; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrhah-Oberkante gewährleistet sein. Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrhahrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.13  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Einfahrt/Ausfahrt**, für das Werksgelände sind die Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche auf die gekennzeichneten Bereiche zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig. Die exakte Lage der Ein- und Ausfahrt kann noch um 10 m vom Planzeichen verschoben werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**  
Unbelastetes und schwach belastetes Niederschlagswasser, das auf Dach- und Hofflächen anfällt, kann, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Baugrundstückes möglich ist, auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert werden. Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht umgesetzt werden kann, erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorfluter Leiblach und Talerbach. Die Regelwerke zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer sind zu beachten.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtungen) dauerhaft abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.17  **Private Grünfläche als Bach begleitende Zone**, ohne bauliche Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)



2.18



### Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;

Zur Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens sind auf der Fläche folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Schutz, Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Gehölze. Im Falle einer Beschädigung einzelner Bäume während der Bauphase ist an gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur in den nicht von Gehölzen bestandenen Bereichen durch einmalige Herbstmahd im Abstand von 3-4 Jahren. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Jegliche Beeinträchtigungen der o.g. Entwicklungsziele, z.B. durch Ablagerungen, Düngung usw., sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.19 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Beleuchtung von Hinweis-Schildern, die der Orientierung auf und am Werksgelände dienen und für die Sicherstellung der Betriebsabläufe notwendig sind, ist zulässig, auch wenn diese sich nicht direkt an Gebäuden befinden. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 2.20 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für Stellplätze ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes

Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.21 Festsetzungen Gewerbelärm

Im Geltungsbereich ist folgendes festgesetzt (Bezeichnung der Gebäude entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 04.09.2020):

Für die Gebäude 1, 2 und 3 (Bürogebäude):

- Die Anlagen zur Lüftungstechnik sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen. Die auf dem Dach der Bürogebäude jeweils aufgestellte raumlufttechnische Anlage (RLT-Gerät) darf einen Gesamt-Schallleistungspegel von  $LWA = 67$  dB nicht überschreiten.

Für die Gebäude 4 und 4.1 (Hochregallager):

- Die Umfassungsbauteile bzw. Fassaden des Gebäudes werden in Stahlleichtbauweise errichtet. Für die Bauteile ist dabei ein Bau-Schalldämm-Maß von  $R_w \geq 29$  dB einzuhalten.
- Die Anlagen zur Lüftungstechnik (Luftkühler) sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen. Bei einer Aufstellung von Anlagen der Lüftungstechnik im Freien, vorzugsweise im Dachbereich, darf je Gerät ein Gesamt-Schallleistungspegel von  $LWA = 68$  dB nicht überschritten werden.

Für die Gebäude 7 und 11:

- Sämtliche ins Freie führende Fenster, Türen und Tore von Räumen, in denen lärmintensive Anlagen/Maschinen betrieben oder lärmintensive Tätigkeiten ausgeführt werden, sind geschlossen

zu halten. Dabei ist nach außen auf ein fugendichtes Verschließen zu achten.

- Für Fenster ist ein Bau-Schalldämm-Maß von  $R_w \geq 35$  dB einzuhalten.

Für die Gebäude 10 (Parkhaus):

- Die Nutzung von Stellplätzen durch Schichtmitarbeiter ist auf die unteren Parketagen "E-2", "E-1", "E0" und "E1" des Parkhauses zu beschränken.
- Das Parkhaus ist mittels schalldämmender Fassadenverkleidung mit einem Bau-Schalldämm-Maß erf.  $R_w \geq 10$  dB auszuführen (z.B. "Colt Schallschutzlamellen, Typ: Z250" oder hierzu gleichwertige Produkte).
- Die gesamte Zuwegung zwischen der Kemptener Straße und der Ein-/Ausfahrt des Parkhauses ist mit einer lärmindernden Asphaltdeckenschicht auszuführen (Dünne Asphaltdeckenschicht in Heißbauweise auf Versiegelung - DSH-V oder vergleichbar)

Für die Gebäude 12:

- Sämtliche ins Freie führende Fenster, Türen und Tore von Räumen, in denen lärmintensive Anlagen/Maschinen betrieben oder lärmintensive Tätigkeiten ausgeführt werden, sind geschlossen zu halten. Dabei ist nach außen auf ein fugendichtes Verschließen zu achten.
- Für Fenster ist ein Bau-Schalldämm-Maß von  $R_w \geq 35$  dB einzuhalten.
- Für den geplanten Lkw-Parkplatz (Durchfahrtsbereich EG-Geschossebene von Gebäude 12) sind Drehstromanschlüsse für den elektrischen Betrieb von fahrzeugeigenen Kühlaggregaten einzurichten (d.h. Verzicht auf Betrieb des Aggregats bei laufendem Lkw-Dieselmotor).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## **2.22 Passive Schallschutzmaßnahmen an (Büro-)Gebäuden**

Im Geltungsbereich ist folgendes festgesetzt:

- Bei Baugenehmigungsverfahren (d.h. Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen) sind für die der Kemptener Straße (B 32)

zugewandten Südfassaden der straßennahen Bebauung (1. Baureihe) mit Beurteilungspegeln größer 65 dB(A) tagsüber im Hinblick auf gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Büroräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume) nur ausnahmsweise anzuordnen bzw. vorzugsweise auf die hierzu abgewandten West-/Ost- und Nordfassaden hin zu orientieren. Für Bereiche mit zu erwartenden o.g. Beurteilungspegeln ist dabei ohne weitere Maßnahmen auf eine südliche Anordnung von zum Lüften erforderlichen (öffnbaren) Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen grundsätzlich zu verzichten. Die Fenster dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden.

- Da auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet wird, sind an den Südfassaden weitere Maßnahmen erforderlich. Wo eine schalltechnisch günstige Orientierung (siehe erster Spiegelstrich dieser Festsetzung) nicht möglich ist oder keine Möglichkeit zur Querlüftung besteht, müssen die erforderlichen Innenpegel in Aufenthaltsräumen durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (insbesondere der Fenster) sichergestellt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind dabei nach DIN 4109-1:2016-07 zu bemessen. Nachdem bei Fenstern die erforderliche Schalldämmung nur im geschlossenen Zustand erreicht wird, sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftaustausches schalltechnisch wirksame bzw. schallabschirmende Nebenräume/Vorbauten (Laubengänge, Erschließungsflure, vollverglaste Loggien, Prallscheiben o.ä.) oder lediglich zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster in Verbindung mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen, die eine Einhaltung von Rauminnenpegeln entsprechend der Schutzbedürftigkeit gewährleisten, vorzusehen.

- Erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile:

Bei Baugenehmigungsverfahren (d.h. Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen) ist für schutzbedürftige Raumarten gemäß DIN 4109-1:2016-07 nachzuweisen, dass Schallinnenpegel von tagsüber 40 dB(A) bzw. die in der unten stehenden Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße der Fassaden eingehalten werden, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) niedrigere Werte (z.B. aufgrund von

Grundrissorientierung, Abschirmung o.ä.) nachgewiesen werden können.

Fassade	Geschoss	Lärmpegelbereich (LPB)	Büroräume und Ähnliches a)	erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2016-07)			
				gem. DIN 4109-1	erf. R'w, ges des Außenbauteils in dB gem. DIN 4109-1:2016-07	Schallabschirmung durch Nebenräume / Vorbauten (Laubengänge, Er-schließungsflure) oder Doppelfassaden / verglaste Loggien	"Prallscheibe"

Kemptener Straße 17, Verwaltung (Bestand/1. Baureihe)

Süd	EG-3.OG	V	40	+	1)	1)	--
West	EG-3.OG	IV	35	--	--	--	--
Nord	3.OG	I	30	--	--	--	--
Ost	EG-3.OG	IV	35	--	--	--	--

Verwaltung "Bau 06" - Querriegel (Bestand/ca. 15 m zurückversetzt zur 1. Baureihe)

Süd	EG-3.OG	IV	35	--	--	--	--
West	EG-3.OG	III	30	--	--	--	--
Nord	EG-3.OG	I	30	--	--	--	--
Ost	n.v.	--	--	--	--	--	--

Verwaltung "Bau 06" - Längsriegel (Bestand/1. Baureihe)

Süd	EG-3.OG	V	40	+	1)	1)	--
West	EG-3.OG	IV	35	--	--	--	--
Nord	EG-3.OG	III	30	--	--	--	--
Ost	EG-3.OG	IV	35	--	--	--	--

Gebäude 1 (Planung/1. Baureihe)

Süd	EG-2.OG	IV	35	+	1)	1)	--
	DG(3.OG)	IV	35	--	--	--	0
West	EG-3.OG	III	30	--	--	--	--

Nord	EG-3.OG	III	30	--	--	--
Ost	EG-3.OG	IV	35	--	--	--

#### Gebäude 2 (Planung/1. Baureihe)

Süd	EG-2.OG	IV	35	+	1)	1)	--
	DG(3.OG)	IV	35	--	--	--	0
West	EG-3.OG	IV	35	--	--	--	--
Nord	EG-3.OG	III	30	--	--	--	--
Ost	EG-3.OG	IV	35	--	--	--	--

#### Gebäude 3 (Planung/1. Baureihe)

	EG	V	40	+	1)	1)	--
Süd	1./2.OG	IV	35	+	1)	1)	--
	DG(3.OG)	IV	35	--	--	--	0
West	EG-3.OG	IV	35	--	--	--	--
Nord	EG-3.OG	II	30	--	--	--	--
Ost	EG-3.OG	IV	35	--	--	--	--

#### Index

- a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten mit nahezu ständigen Geräuschen von  $L_{AF,95} \geq 40$  dB(A) nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden gemäß DIN 4109-1 keine Anforderungen gestellt.
- b) bzw. nur zu Reinigungszwecken öffnens Fenster
- KWL kontrollierte Wohnungsbelüftung und Wohnungsentlüftung
- + erforderliche Maßnahme, soweit nur öffnens Fenster auf der Südfassade geplant und somit keine Möglichkeit der Querlüftung besteht
- 1) alternative Maßnahme zu "+"
- 0 empfohlene Maßnahme
- n.v. nicht vorhanden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.23



**Zu pflanzender Baum**, Standort um bis zu 3,00 m verschiebbar. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu

verwenden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



**Zu erhaltender Baum**, ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.25 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Die private Grünfläche ist außerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" als blütenreiche Extensivwiese zu entwickeln und entsprechend der Planzeichnung mit Bäumen zu bepflanzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula

Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

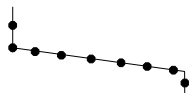
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Ohr-Weide	Salix aurita
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

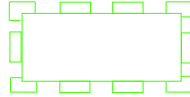


2.27



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" des Marktes Heimenkirch  
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



### **Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich nahe Goßholz auf der Fl.-Nr. 1380/2 (Teilfläche) der Gemarkung Lindenberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

- Pflanzung von Obsthochstämmen im nordöstlichen Bereich des Flurstücks
- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung artenreichen Dauergrünlandes (zu den Details der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen siehe Umweltbericht/Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung)

**4.1 Inkraftsetzung der Ab-  
standsflächen**

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden für den Bereich der "Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche" in Kraft gesetzt.

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

## 5 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

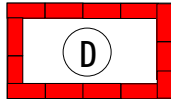
---

5.1



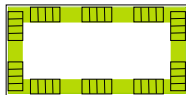
**Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.2



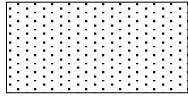
Umgrenzung von **Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen**, innerhalb des Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.3



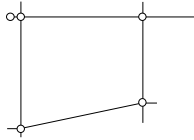
Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes **Biotop** "Oberlaufabschnitte der Laiblach in Heimenkirch" (Nr. 8325-0094-002), innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche  
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3

63

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.4



Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehendes Gebäude, das im Rahmen der vollständigen Herstellung des Vorhabens **zum Abriss vorgesehen** ist. (siehe Planzeichnung)

6.5

#### Arten- und Biotopschutz, vorhandene Gehölze

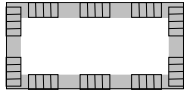
Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeitssicherheit und des Objektschutzes möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die gewerbliche Nutzung so ausgeübt werden, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Vorhandene Gehölze sind möglichst zu erhalten und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sind alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetations-

flächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchzuführen.

6.6

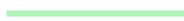


Gemäß § 30 BNatSchG geschütztes **Biotop** "Oberlaufabschnitte der Leiblach in Heimenkirch" (Nr. 8325-0094-002), außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche (siehe Planzeichnung);

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten (siehe auch Hinweis 5.5).

6.7



**Bewuchsgrenze**, Traufkante des Uferbegleitgehölzes entlang der Leiblach (Stand Mai 2020, unterliegt naturgemäß Schwankungen, siehe Planzeichnung)

6.8



**Wasserfläche**, hier: Verlauf der Leiblach, siehe Planzeichnung

6.9 **Hochwasserangepasste Bauweise**

In einem Bereich sind innerhalb des Überflutungsbereich bauliche Erweiterungen (Gebäude 11) geplant. Diese sollen durch eine entsprechende Betonsockelausbildung hochwasserangepasst ausgeführt werden.

6.10



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** im Bereich der Übergangsweise genutzten LKW-Ausfahrt; innerhalb dieser Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

6.11 **Spezieller Artenschutz**

Zur frühzeitigen Erkennung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde das Plangebiet hinsichtlich eines Vorkommens streng

geschützter Tierarten untersucht. In dem betreffenden artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 14.02.2020 (ergänzt am 28.04.2020) sind die für eine Vermeidung der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlichen artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Diese umfassen im Wesentlichen folgende Vorgaben:

- Der Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum von 1. November bis 28. Februar durchzuführen.
- Als Ersatz für den Wegfall von Fledermaus-Quartieren am abzubrechenden Gebäude Kemptener Str. 39 sind insgesamt 24 Spaltenquartieren (jeweils zwölf aus Holzbeton und zwölf mit reiner Holzbauweise) zu installieren. Die Kästen müssen eine Spaltenbreite von 1,5 cm–3 cm aufweisen. Die Ersatzquartiere müssen bis zur Rückkehr der Art aus dem Winterquartier bis spätestens Mitte April 2020 installiert sein. Geeignet für die Anbringung der Ersatzquartiere sind die im Besitz der Fa. Hochland befindlichen Gebäude Kemptener Str. 35 & 47. Entsprechend der Lage am entfallenden Bestandsgebäude sind die Ersatzquartiere ebenfalls vorzugsweise an den jeweiligen Ostfassaden zu installieren.
- Vor dem Abriss des Gebäudes Kemptener Str. 41 sind sämtliche Bereiche mit Brutnischen für Gebäudebrüter vor Beginn der Brutzeit (28.02.2020) so zu versiegeln, dass eine Brut während der geplanten Abrissarbeiten auszuschließen ist. Als zusätzliche Absicherung ist vor kurzzeitig vor dem Abbruch eine erneute Begehung zur Kontrolle auf mögliche Brutvorkommen erforderlich. Sollten dabei Bruten festgestellt werden, kann der Abbruch erst nach Ausflug der Jungvögel erfolgen.
- Als Ersatz für die entfallenden Brutplätze am Gebäude Kemptener Str. 41 sind je zwei künstliche Nisthilfen für Hausrotschwanz und Haussperling/Mauersegler an (z.B. 2x Schwegler Halbhöhle 2HW und 1x Schwegler Mauerseglerkasten Typ Nr. 17A (3fach)) im Umfeld zu installieren. Für die Montage bieten sich die beiden zu erhaltenden Gebäude Kemptener Str. 35 & 47 an. Der Mauersegler-Nistkasten sollte in mindestens 6 m Höhe aufgehängt werden. Gut geeignet sind geschützte Wandbereiche unter dem Dachüberhang, überdachte Balkone oder Fensternischen.

- Während der Abrissarbeiten am Gebäude Kemptener Str. 41 muss sichergestellt sein, dass sich keine aktiven Bruten oder Fledermäuse am Gebäude befinden. Eine Freigabe kann erst nach einer aktuellen Kontrolle auf Gebäudebrüter sowie nach zweimaliger Ausflugskontrolle erfolgen. Sollten die Ausflugskontrollen eine Anwesenheit von Fledermäusen am Bestandsgebäude bestätigen, kann der Abriss ggf. erst dann erfolgen, wenn sich die Tiere im Winterquartier befinden.

## 6.12 Schallimmissionsschutz

Für den Standort Heimenkirch der Fa. Hochland liegt eine Gesamtlärbetrachtung vor (vgl. Bericht: 19086\_gew\_gu01\_v1, hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, 26.06.2020). Basierend auf das zugrundeliegende Nutzungskonzept des Betreibers erfolgt hierbei mit großer Detailtiefe eine Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Situation für den bestehenden Standort unter Berücksichtigung des beabsichtigten "Standortentwicklungskonzeptes 2025" (Bauabschnitt 1 - BA 1) sowie einer "Vorausschau Endausbau 2030" (Bauabschnitt 2 - BA 2). Neben der Berücksichtigung validierter Schallemissionsansätze wurden dabei zudem umfangreiche Schallmessungen spezifischer Betriebstätigkeiten sowie anlagentechnischer Aggregate durchgeführt.

Bei künftigen Erweiterungen, Neubauten und Nutzungsänderungen ist durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an allen Einwirkorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

## 6.13 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Ontario, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.



#### 6.14 Versickerungsanlagen für und Ableitung von Niederschlagswasser

Die Bemessung, Planung und (konstruktive) Ausführung von Versickerungsanlagen sind dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu entnehmen. Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, NWFreiV) ist bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung zu bringen.

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sind die einschlägigen Bestimmungen und aktuellen Regelwerke zu beachten.

#### 6.15 Bodenschutz

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw.

vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

## 6.16 Brandschutz

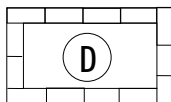
Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

## 6.17



Umgrenzung von **Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen**, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

## 6.18 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Dem Bauherrn wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Die überplanten Flächen liegen in räumlicher Nähe zu einer ehemaligen Römerstraße. Als Bodendenkmal stellt diese Römerstraße ein

außerordentlich hochwertiges Kulturgut dar. Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei dem Markt Heimenkirch, Lindauer Str. 2, eingesehen werden.

#### **6.19 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hochland" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 08.09.2020.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hochland" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 08.09.2020 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 04.09.2020.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 04.09.2020 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Umrisse und die Stellung der Gebäude, die Gebäudehöhen sowie Dachaufbauten des Vorhabens, die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Lage und Größe der Werbeanlagen abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

### **§3 In-Kraft-Treten**

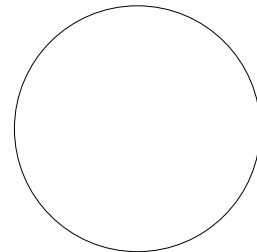
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hochland" des Marktes Heimenkirch tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### §4 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" im Wege der Berichtigung angepasst.

Heimenkirch, den .....

.....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)



(Dienstsigel)

## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird die Entwicklung der Fa. Hochland am Standort Heimenkirch bauplanungsrechtlich gesteuert.
- 8.1.1.2 Der Planbereich umfasst das Werksgelände der Fa. Hochland sowie die öffentlichen Verkehrsflächen unmittelbar vor den wichtigen Zufahrten.
- 8.1.1.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die bauliche Entwicklung der Fa. Hochland abschließend zu regeln und die durch Erweiterungsabsichten hervorgerufenen Konflikte zu lösen.
- 8.1.1.4 Die Belange des Hochwasser-Schutzes wurden durch eine Untersuchung eventueller Überflutungsflächen berücksichtigt. In den Flächen, in denen eine Überflutung bei einem hundertjährigen Hochwasser stattfindet, wurde eine Bebauung ausgeschlossen.
- 8.1.1.5 Durch die Festsetzung einer Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden der Gewässerrandstreifen und die Ufergehölze der "Leiblach" gesichert. Zu dem östlich angrenzenden Baudenkmal "Katzenmühle" wird ein ebenfalls als Grünfläche festgesetzter, mit Bäumen zu bepflanzender Abstandsbereich freigehalten. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die Bebauung der bislang noch begrünten Bereiche erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1380/2 (Gemarkung Lindenbergl). Der Ausgleichsbedarf liegt bei 2.312 m<sup>2</sup> und wird durch die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland sowie die Pflanzung von Obsthochstämmen vollständig auf der externen Ausgleichsfläche abgedeckt.
- 8.1.1.6 Die Belange des Lärmschutzes wurden in einem ausführlichen Gutachten des Büros hils consult GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, Kaufering, ermittelt. Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten. Darüber hinaus sind im Rahmen der anschließenden Baugenehmigungsverfahren Schalltechnische Untersuchungen zu erbringen.
- 8.1.1.7 Das Vorhaben teilt sich in einen Bauabschnitt 1 (BA 1) mit Fertigstellungsdatum 2025 und einen Bauabschnitt 2 (BA 2) mit Fertigstellungsdatum 2030.
- 8.1.1.8 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hochland" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

## 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich innerhalb des Haupt-Ortes des Marktes Heimenkirch und beinhaltet das Werksgelände der Fa. Hochland sowie die öffentliche Verkehrsfläche vor den wichtigen Zufahrten. Die Fa. Hochland produziert am Standort Heimenkirch Lebensmittel wie z.B. Hart- und Schmelzkäse aus Rohkäse sowie die zur Käseverarbeitung notwendigen Maschinen für sich selbst und andere. Außerdem wird der weltweite tätige Konzern von Heimenkirch aus verwaltet. Der Geltungsbereich ist fast vollständig mit den Betriebs- und Bürogebäuden der Fa. Hochland bebaut. Entlang der Bundesstraße B 32, hier "Kemptener Straße" im Südosten des Geltungsbereiches, bestehen fünf Einzelhäuser, welche spätestens mit der Herstellung des Bauabschnitt 2 abgerissen werden. Weiterhin besteht im Südosten eine Grünfläche, auf welcher Streuobstbäume wachsen. Das Plangebiet wird im Norden durch die "Leiblach", im Westen durch die "Bachstraße" und im Süden durch die Bundesstraße B 32 begrenzt.
- 8.1.2.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Süden (Bundesstraße B 32) nach Norden (Uferbereich der Leiblach) von ca. 12 m auf einer Länge von ca. 260 m (östliche Kante des Geltungsbereiches, d.h. breitestes Stelle des Plangebietes) auf.
- 8.1.2.3 Entlang des Geltungsbereiches bestehen die folgenden Nutzungen: Im Nordwesten besteht jenseits der Leiblach die Wohnbebauung entlang der "Herz-Jesu-Heim-Straße". Im Westen besteht die Wohnbebauung "Kolpingstraße" und der "Kirchhalde", der Friedhof Heimenkirch und im Südwesten Wohnbebauung entlang der Bachstraße. Im Süden besteht auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 32 Wohnbebauung mit Geschäften im Erdgeschoss. Östlich schließt sich die Wohnbebauung, eine Tankstelle sowie eine denkmalgeschützte Scheune und das Baudenkmal "Katzenmühle" an, in dem ebenfalls gewohnt wird. Im Nordosten besteht jenseits der Leiblach die Wohnbebauung entlang der "Tannenfelsstraße" und des "Mühlenwegs". Zentral nördlich schließt sich eine Grünfläche als Baulücke zwischen "Herz-Jesu-Heim-Straße" und "Mühlenweg" an. Im gesamten Bereich nördlich des Plangebietes ist das Gelände nach Norden ansteigend.
- 8.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 11/9 (Teilfläche), 63, 63/2, 63/3, 63/4, 63/7 (Teilfläche), 63/8, 63/11, 63/13, 63/14, 63/15, 63/16, 63/17, 63/18, 63/19, 63/21, 63/22, 63/23, 63/24, 63/25, 63/26, 63/27, 63/30, 63/35, 64/2, 64/3, 64/6, 64/8, 64/11, 64/19, 64/20, 64/23, 65/5, 106 (Teilfläche), 114/8 (Teilfläche), 114/23 (Teilfläche), 114/34, 114/35, 114/45 (Teilfläche), 2061, und 2061/1.
- 8.1.2.5 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

## **8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **8.2.1 Erfordernis der Planung**

- 8.2.1.1 Die Fa. Hochland befindet sich seit mehr als 80 Jahren in innerörtlicher Lage im Markt Heimenkirch. Das Werksgelände zeichnet sich daher durch eine kleinteilige Struktur mit einer Abfolge von schon lange genutzten Gebäuden, Neubauten und Anbauten aus. Im Geltungsbereich befindet sich kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Bisherige Vorhaben wurden nach § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orts-Teile") genehmigt.
- 8.2.1.2 Die Fa. Hochland hat Erweiterungs- und Umbaupläne ("Standortentwicklungskonzept"), die das gewachsene Werksgelände neu ordnen sollen. Die Produktionsanlagen sollen ausgebaut und in ihrer Kapazität erhöht werden, es sollen zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Darüber hinaus sollen zusätzliche Lagerkapazitäten am Standort geschaffen werden. Bisher werden Produkte aus Heimenkirch in außerhalb des Marktes liegende Lager gebracht. Mit der Konzentration auf das eigene Werksgelände soll eine Straffung der Betriebsabläufe erreicht werden. Mit den geplanten Erweiterungen geht eine Steigerung der Zahl der am Standort tätigen Mitarbeiter einher. Gleichzeitig werden durch die neuen Gebäude bestehende Stellplätze wegfallen. Daher ist zusätzlich die Errichtung eines Parkhauses notwendig. Währenddessen werden Maßnahmen zur Minimierung des Stallplatz-Bedarfes unternommen. Das geplante Parkhaus und die zusätzlichen Lagerkapazitäten ("Hochregallager") wären nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.
- 8.2.1.3 Der Markt Heimenkirch möchte mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen der Fa. Hochland bauplanungsrechtlich ermöglichen, gleichzeitig aber die Entwicklung des Werksgeländes auf längere Zeit öffentlich festhalten. Der Markt nutzt seine Steuerungsmöglichkeiten so, dass in Bezug auf die Verwirklichung des Vorhabens Gewissheit entsteht, was die Lage und Größe der Gebäude sowohl als auch die Fristen für den Abschluss der Baumaßnahmen angeht. Darüber hinaus bietet das Planungs-Instrument "vorhabenbezogener Bebauungsplan" durch detaillierte Festsetzungsmöglichkeiten Ansätze zur Lösung bereits bestehender und entstehender Konflikte.
- 8.2.1.4 Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der das Standortentwicklungskonzept der Fa. Hochland zum Ausgangspunkt hat, kommt der Markt auch den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB nach, welcher fordert, die "Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse", die "Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung", die "Belange des Umweltschutzes" und die "Belange der Wirtschaft" "gegeneinander und untereinander abzuwägen". Diese Abwägung ist bei der bloßen Genehmigung von Bauanträgen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) nicht vorgesehen.
- 8.2.1.5 Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Betriebes werden eine Umsiedlung des Unternehmens und die Inanspruchnahme bisher unbeplanter Flächen vermieden, was wiederum zur Folge hat, dass Natur und Landschaft in verhältnismäßig geringerem



Maße in Anspruch genommen werden. Da die bisherige planungsrechtliche Situation nicht die notwendigen betrieblichen Entwicklungen zulässt und keine vergleichbar geeigneten Alternativstandorte erkennbar sind, erwächst der Gemeinde ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 8.2.2 Übergeordnete Planungen

8.2.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Heimenkirch als "allgemeiner ländlicher Raum".
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

8.2.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A III 1 Bestimmung des Marktes Heimenkirch als "Kleinzentrum" und "Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll"
- A II 2.3.2.9 Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang [...] Oberer Argen und Leiblach sollen erhalten und aktiviert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

8.2.2.3 Der Markt Heimenkirch verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Gewerbegebiet (GE)" und entlang der Bundesstraße B 32 als "Mischgebiet (MI)" dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden, dieser wird zukünftig "gewerbliche Bauflächen (G)" darstellen.

8.2.2.4 Die Vorgaben des im Rahmen der 13. Änderung in den Flächennutzungsplan eingearbeiteten Landschaftsplanes (Stand 14.02.2005) werden durch die vorliegende Änderung berücksichtigt. Relevant sind aus landschaftsplanerischer Sicht die gliedernde und abschirmende Grünfläche, welche im nördlichen Plangebiet entlang der "Leiblach" dargestellt ist, sowie die ebenfalls hier dargestellten als Biotop gesetzlich geschützten Ufergehölze der "Leiblach". Diese aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Bereiche werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grünfläche sowie von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Vorhandene Einzelgehölze im Übergangsbereich zwischen Biotop und Betriebsgelände sind als zu erhalten festgesetzt.

8.2.2.5 Innerhalb des Plangebietes befindet sich zu Teilen das Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit" (Denkmal-Nr. D-7-8325-0018). In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt westlich das Bodendenkmal D-7-8325-0016 "Burgus der römischen Kaiserzeit, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Margaret". Neben der Überlagerung eines Bodendenkmals sind wegen der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern, der weit zurückreichenden Ortsgeschichte sowie der naturräumlich günstigen Lage trotz moderner Nutzung im Plangebiet weiterhin Bodendenkmäler der römischen Kaiserzeit bzw. des Mittelalters mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Aus Sicht des Bodendenkmalschutzes sollten Eingriffe in Bodendenkmäler möglichst vermieden oder zumindest verringert werden. Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Ist dies nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Die o.g. Denkmäler werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich bzw. hinweislich dargestellt. Die denkmalrechtliche Erlaubnis für evtl. erforderlich werdende Bodeneingriffe wird vom Bauherrn rechtzeitig beantragt.

Unmittelbar östlich grenzt das Bodendenkmal "Sog. Katzenmühle" (Denkmal-Nr. D-7-76-114-16) an. Hierbei handelt es sich um eine ehem. Mahl- und Sägmühle (Wohnteil 1797; Stallstadel mit

Sägemühle 19. Jh.). Etwa 130 m östlich befindet sich mit der Kath. Pfarrkirche St. Margareth (1844-46, Denkmal-Nr. D-7-76-114-1) ein weiteres Baudenkmal. Um gravierende Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des östlich angrenzenden Baudenkmal "Katzenmühle" zu vermeiden, wurde das im östlichen Plangebiet vorgesehene Parkhaus vom Denkmal abgerückt und in seiner Höhe reduziert. Dies lässt den historischen Gebäuden mehr Raum. Um den Kontrast zwischen dem geplanten Parkhaus und dem angrenzenden Baudenkmal abzumildern, setzt der Bebauungsplan auf der dazwischenliegenden Wiesenfläche eine angemessene Eingrünung durch Baumpflanzungen fest. Hierdurch wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen. Dennoch verbleibt im Vergleich zur Ist-Situation eine gewisse Beeinträchtigung des Baudenkmal "Katzenmühle".

8.2.2.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **8.2.3 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

8.2.3.1 Da es sich um den Ausbau und die Steuerung der Entwicklung eines bestehenden Betriebes handelt, wurden keine weiteren Standorte im Markt Heimenkirch geprüft.

8.2.3.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf die Belange des Denkmalschutzes, die Belange der Anwohner durch Verschattung und Bedrängung, die vom Plangebiet ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Lärm-Immissionen, die Belange der Wasserwirtschaft durch die "Leiblach" sowie die Belange des die "Leiblach" und deren Uferbereich umfassenden Biotopes hingewiesen.

8.2.3.3 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fanden Einzelgespräche statt, während davor und danach mehrere Wochen lang die Gelegenheit zur Einsicht in die Planunterlagen und Abgabe einer schriftlichen oder mündlich Stellungnahme bestand.

8.2.3.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Ausbaumaßnahmen der Fa. Hochland am Standort Heimenkirch zu steuern und deren Weiterentwicklung zu ermöglichen.

8.2.3.5 Bei der Umsetzung des Standortentwicklungskonzeptes geht die Fa. Hochland von einer stark steigenden Zahl von Mitarbeitern am Standort Heimenkirch aus. Die Fa. Hochland erstellt aktuell ein Mobilitätskonzept, um die Auswirkungen der steigenden Zahl der Mitarbeiter auf die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Verkehrsflächen zu steuern. Die vorläufigen Ergebnisse des Konzeptes wurden bei der Erstellung des Standortentwicklungskonzeptes berücksichtigt. In den Grundzügen sieht das Konzept versetzte Schichten, einen Bonus für nachhaltige Anreise, eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung sowie eine Ausweitung der Möglichkeiten für Home-Office vor. Die genannten Maßnahmen werden zusammengenommen die Auswirkungen vermindern, aber nicht vollständig ausgleichen, sodass sich der Stellplatz-Bedarf am Standort dennoch erhöht. Die aktuell geplanten Parkmöglichkeiten (v.a. Parkhaus) sind das Ergebnis dieses Konzeptes.

8.2.3.6 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude ist damit ausgeschlossen. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

8.2.3.7 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Es wird keine zulässige Grundfläche festgesetzt, der Geltungsbereich liegt jedoch unter 70.000 m<sup>2</sup>, weshalb auch die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, unter diesem Maß liegt.
- In einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an dieser Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

8.2.3.8 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurden erarbeitet und dienten als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger.

## 8.2.4 Schattenstudie

8.2.4.1 Frühjahr und Herbst: Die Daten der Tag- und Nachtgleiche (21.03. und 22.09) stellen einen guten Mittelwert im Jahresverlauf dar. Sie besitzen also die höchste Aussagekraft und sind gesondert zu betrachten. Der Schattenwurf des Parkhauses betrifft zu diesen Jahreszeiten vor allem die nördlich angrenzende Bebauung und ist im Tagesverlauf ähnlich der anderen geplanten Häuser. Erst nachmittags, ab ca. 15:00 Uhr, wenn die Sonne tiefer steht, macht sich ein längerer Schattenwurf Richtung Norden bemerkbar. Durch die dazwischenliegende "Leiblach" ist die im Norden angrenzende

Nachbarbebauung nicht übermäßig durch den Schattenwurf des Parkhauses betroffen. Die Verschattung betrifft ca. drei Gebäude, welche allerdings nur teilweise verschattet werden. Ab ca. 17:00 Uhr wird diese Bebauung auch ohne Parkhaus vom Kernschatten der südlich gelegenen Berge betroffen. Der Schattenwurf des Hochregallagers im Westen wiederum betrifft zu diesen Jahreszeiten nur frühmorgens die zwei westlich gelegenen Wohnhäuser entlang der Bachstraße. Diese sind ab ca. 10:15 Uhr nicht mehr vom Schatten des Hochregallagers betroffen.

- 8.2.4.2 Winter: Zum Zeitpunkt der Wintersonnwende (22.12.) geht die Sonne später auf und früher unter und steht im Tagesverlauf insgesamt am niedrigsten. Dies macht sich auch beim Schattenwurf bemerkbar, die Schatten werden insgesamt länger. Im Bereich des Parkhauses bedeutet dies, dass entlang des Mühlenweges mehr Grundstücke vom Schatten getroffen werden, allerdings werden deren Gebäude nur jeweils für relative kurze Zeit auf dem Südgiebel vom Schatten gestreift. Die drei Gebäude nordöstlich des Parkhauses werden ab ca. 13:15 Uhr vom Schatten erfasst, sind gegen ca. 14:30 Uhr vom Schatten des Parkhauses bedeckt, werden durch den niedrigen Sonnenstand aber fast gleichzeitig auch vom Kernschatten der südlich gelegenen Berge erfasst. Ab ca. 15:00 Uhr ist der ganze Ortsbereich vom Schatten erfasst. Die Wohnhäuser entlang der "Kirchhalde" und der Kolpingstraße werden morgens durch das Hochregallager verschattet, wobei der Schatten die westlich gelegenen Häuser am frühesten wieder freigibt. Die beide östlichsten Gebäude, welche an die "Bachstraße" grenzen, sind ab ca. 11:30 wieder komplett in der Sonne und vom Schatten des Hochregallagers nicht mehr betroffen.
- 8.2.4.3 Sommer: Die Sommersonnwende (21.06.) stellt das andere Extrem im Vergleich zum Winter dar. Es handelt sich dabei um den längsten Tag, die Sonne steht im Tagesverlauf auch in unseren Breitengraden fast senkrecht und geht sehr früh auf bzw. sehr spät unter. Die Gebäude im Nordosten des Parkhauses sind ab ca. 05:30 Uhr in der Sonne, dies bleibt tagsüber so. Die Westwand der Scheune an der "Tannenfelsstraße" wird um ca. 17:00 Uhr vom Schatten des Parkhauses erfasst. Aufgrund des hohen Sonnenstandes sind die Gebäude jenseits der Leiblach nicht vom Schattenwurf des Parkhauses betroffen. Der Schattenwurf des Hochregallagers fällt vor allem auf die Verkehrsfläche der Bachstraße, lediglich das Gebäude an der Ecke "Bachstraße/Kirchhalde" ist zwischen ca. 07:30 Uhr bis 08:15 Uhr auf der Ostseite (Giebel) vom Schatten gestreift.
- 8.2.4.4 Fazit: Insgesamt beeinträchtigt der Schattenwurf des Hochregallagers die Wohn- und Aufenthaltsqualität der benachbarten Wohnbebauung in nur geringem Maße. Die am stärksten betroffenen westlichen Nachbarn haben durch die dazwischen laufende "Bachstraße" einen Pufferabstand. Im Bereich des Parkhauses ist die unbewohnte Scheune an der "Tannenfelsstraße" am stärksten betroffen. Die drei Gebäude nordöstlich des Parkhauses sind die am stärksten betroffene Wohnbebauung, erfahren jedoch durch die dazwischenliegende "Leiblach" ebenfalls einen Pufferabstand.

## 8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Hochland" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.
- 8.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf diejenigen Größen, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Gebäudehöhe über NN festgesetzt. Dies schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.
  - Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), zulässigen Grundfläche (GR), Geschoßflächenzahl (GFZ) oder Geschoßfläche (GF) sowie Baumassenzahl (BMZ) wird verzichtet. Durch den kleinteiligen Bestand wäre allein die Erhebung der bereits versiegelten Fläche äußerst aufwendig. Im Plangebiet könnten auch in Zukunft zahlreiche kleinere Vorhaben geplant, wie z.B. die Herstellung eines Vordaches, Befestigung eines Fußweges etc., die aktuell noch nicht bekannt sind und auch nicht geregelt werden müssen. Diese würden sich auf die genannten Maße auswirken und bei jeder Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens einen erheblichen Prüfungsaufwand verursachen. Da das Werksgelände größtenteils bebaut ist, besteht kein Bedarf daran, die zusätzliche Versiegelung durch diese Maßgaben einzuschränken. Das Maß der zusätzlichen Versiegelung, die durch den Bebauungsplan entstehen kann, ist durch die festgesetzten Grünflächen bereits eingeschränkt. Dadurch ist die abschirmende Wirkung in Richtung Norden und Osten (Wohnbebauung, Scheune) bereits sichergestellt. Diese Wirkung wird durch die Festsetzung einer Grünfläche besser erlangt als durch die Festsetzung eines von der Grundstücksfläche abhängigen Maßes der zulässigen Versiegelung. Die Wirkung baulicher Anlagen wird durch die Baugrenzen weiter eingeschränkt.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.

8.2.5.3 Werbeanlagen werden wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt zulässig.

8.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie innerhalb des Werksgeländes über die dargestellte Größe der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehen. An den Stellen, wo die Außenwand der geplanten und vorhandenen Gebäude aus dem Werksgelände heraus zeigt, ist die Baugrenze entlang dieser Gebäudewände festgesetzt. An diesen Stellen besteht zwischen den geplanten und vorhandenen Gebäuden lediglich ein kleiner Puffer für Messungenauigkeiten. Dieser Puffer wird auf das notwendige Minimum reduziert, wo die Lage der Gebäude besonders wichtig ist, nämlich an allen Wänden des Parkhauses aufgrund der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung und zur denkmalgeschützten Scheune sowie auf der West- und Nordwand des Hochregallagers.

## 8.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.6.1 Im Werksgelände werden eventuell Trafostationen zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Erstellung objektkonkreter Planung ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

8.2.6.2 Das Werksgelände ist über die bereits bestehenden Zufahrten entlang der "Bachstraße" und der Bundesstraße B 32 an das Verkehrsnetz angeschlossen. Im Bereich des Parkhauses wird neue eine Zufahrt zur Bundesstraße B 32 erstellt. Der entsprechend notwendige Bedarf an Aufstell- und Linksabbiegespuren wurde in einer Verkehrszählung ermittelt, mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abgestimmt und im aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan bereits dargestellt.

8.2.6.3 Die Verkehrssicherheit und der vorübergehenden LKW-Ausfahrt sowie an der entstehenden Ein- und Ausfahrt des Parkhauses wird durch die Festsetzung von Sichtfeldern gewährleistet.

8.2.6.4 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Heimenkirch Baldauf" unmittelbar vor dem Werksgelände sowie durch den Bahnhof Heimenkirch mit den Zugverbindungen in Richtung Buchloe und Lindau gegeben.

8.2.6.5 Fußwege sind entlang der "Kemptener Straße", "Bachstraße" und "Tannenfelsstraße" vorhanden. Diese Straßen können auch von Radfahrern genutzt werden.

## 8.2.7 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

8.2.7.1 Im Rahmen des Vollzugs des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie vor dem Hintergrund der Standortsicherung der Hochland GmbH wurde eine Untersuchung der Gesamtlärsituation (Lärmkataster) unter Berücksichtigung des beabsichtigten "Standortentwicklungskonzeptes 2025" (Bauabschnitt 1 – BA 1) nebst "Vorausschau Endausbau 2030 (Bauabschnitt 2 – BA 2)" und in diesem Zusammenhang zunächst die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" erforderlich. Den schalltechnischen Belangen im Zuge des (Planungs-)Verfahrens soll dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuschauswirkungen durch Anlagenlärm aller (Teil-)Anlagen der Gesamtanlage auf die nächstgelegene bestehende bzw. evtl. geplante oder zulässige (Wohn-)Bebauung in der Nachbarschaft des Betriebes Rechnung getragen werden. Im Rahmen der Untersuchung ist nachzuweisen, dass gemäß § 22 BImSchG "schädliche" Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft der Planung verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Dabei werden die Schallimmissionen in der Nachbarschaft je Bauabschnitt prognostiziert und in Abstimmung mit dem LRA Lindau anhand der gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm schalltechnisch beurteilt. Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt gemäß dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, Stand: 15.06.2020, Anmerkung hierzu: im Zuge der weitergehenden Planungen soll die Errichtung des Gebäudes 11 nunmehr bereits im Bauabschnitt 1 (BA 1) anstatt Bauabschnitt (2 BA) erfolgen. Nennenswerte Änderungen gegenüber der schalltechnischen Beurteilung bzw. insbesondere der erforderlichen Festsetzungen und Auflagen zum Schallimmissionsschutz ergeben sich hierbei jedoch nicht) sowie Werkunterlagen in Verbindung mit dem vorgelegten Nutzungskonzept tagsüber sowie für die lauteste, ungünstigste Nachtstunde (z.B. 5-6 Uhr) unter jeweils hoher Auslastung. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

8.2.7.2 Auswirkungen Anlagenlärm "Standortentwicklungskonzeptes 2025 (BA 1)":

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der (Zusatz-)Belastung durch die Gesamtanlage unter Berücksichtigung von vorhandenen, bereits geplanten sowie zusätzlich erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an der bestehenden (Wohn-)Bebauung sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten bzw. tagsüber um mindestens 6 dB(A), nachts vereinzelt gerade unterschritten werden.

Für die im Bereich einer durch die Marktgemeinde beabsichtigten innerörtlichen Nachverdichtung herangezogenen schematischen („fiktiven“) Immissionsorte im Norden des Betriebsgeländes wird jedoch deutlich, dass die Immissionsrichtwerte für ein beabsichtigtes "allgemeines Wohngebiet (WA)" von 55/40 tagsüber/nachts nach TA Lärm tagsüber zwar bereits eingehalten, nachts hingegen tlw. noch um bis zu 3 dB(A) überschritten werden.

8.2.7.3 Auswirkungen Anlagenlärm "Vorausschau Endausbau 2030 (BA 2)":

In einer Vorausschau zum Endausbau 2030 zeigt sich, dass bei Betrachtung der (Zusatz-)Belastung durch die Gesamtanlage unter Berücksichtigung weitergehender Schallschutzmaßnahmen an der



bestehenden (Wohn-)Bebauung sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten bzw. tagsüber um mindestens 7 dB(A), nachts vereinzelt gerade unterschritten werden.

Für die im Bereich einer durch die Marktgemeinde beabsichtigten innerörtlichen Nachverdichtung herangezogenen schematischen („fiktiven“) Immissionsorte im Norden des Betriebsgeländes wird jedoch deutlich, dass die Immissionsrichtwerte für ein beabsichtigtes "allgemeines Wohngebiet (WA)" von 55/40 tagsüber/nachts nach TA Lärm tagsüber zwar bereits eingehalten, nachts hingegen tlw. noch um bis zu 2 dB(A) überschritten werden.

#### 8.2.7.4 Auswirkungen anlagenbezogener Verkehr der Firma "Hochland" auf umliegenden öffentlich gewidmeten Straßen:

Mit den getroffenen Annahmen führt die zusätzliche Belastung durch den zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr der Gesamtanlage zwar zu einer spürbaren Erhöhung des Beurteilungspegels auf umliegenden Öffentlichen Verkehrswegen, insbesondere auf der Bachstraße, jedoch ist die Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte (IGW) tagsüber/nachts nach 16. BImSchV für Anwesen entlang der Kemptener Straße (B 32) [hier: z.B. Kemptener Straße 18] auf die bereits bestehende Vorbelastung durch öffentlichen Straßenverkehr zurückzuführen. Aufgrund des hohen bestehenden Verkehrsaufkommens ist zudem von einer unmittelbaren Durchmischung der beiden Verkehrsanteile (bestehender öffentlicher Verkehr und anlagenbezogener Verkehr der Firma "Hochland") auszugehen.

#### 8.2.7.5 Schalltechnische Einwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr auf bestehende und ggf. geplante Büro-/Verwaltungsgebäude:

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Behördenunterrichtungs-Termins (LRA Lindau) vom 23.01.2020 wurde neben der Gesamtuntersuchung zum Gewerbe-/Anlagenlärm den erforderlichen schalltechnischen Belangen auch durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen durch umliegenden Straßen- und Schienenverkehr (Kemptener Str./ B 32, Bahnstrecke 5362) in das künftige Baugebiet auf die bestehenden und potentiell geplanten straßennahen Büro-/Verwaltungsgebäude Rechnung getragen.

#### 8.2.7.6 Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen erfolgt anhand des Orientierungswerts (ORW) tagsüber für "Gewerbegebiete" gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit dem hierzu entsprechenden als oberen Anhaltswert anzusehenden Immissionsgrenzwert (IGW) tagsüber der 16. BImSchV. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### 8.2.7.7 Für die innerhalb des Plan-/Baugebiets bestehende und ggf. geplante Büro-/Verwaltungsgebäude ist an den zum Verkehrslärm zugewandten Südfassaden mit deutlichen Einwirkungen zu rechnen. Dies wird maßgeblich durch Einwirkungen der Kemptener Straße (B 32) verursacht. Der im Hinblick auf die (Büro-)Nutzung heranzuziehende gebietsspezifische Orientierungswert (ORW) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein "Gewerbegebiet (GE)" von 65 dB(A) tagsüber wird an den Südfassaden größtenteils nicht eingehalten bzw. um bis zu 3 dB(A) überschritten. Dementsprechend wird hierbei

auch der Zielwert zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken von 65 dB(A) tagsüber gemäß der Empfehlung durch das Umweltbundesamt nicht eingehalten. Der als oberer Anhaltswert anzusehende Immissionsgrenzwert (IGW) gemäß 16. BImSchV für ein "Gewerbegebiet" von 69 dB(A) tagsüber wird jedoch bereits eingehalten. An den straßenabgewandten West-, Nord- und Ostfassaden der untersuchten Gebäude wird sowohl der o.g. ORW als auch IGW bereits eingehalten bzw. unterschritten.

- 8.2.7.8 Aufgrund der o.g. Überschreitungen des ORW sowie Zielwerts an den Südseiten der untersuchten Gebäude werden deshalb konzeptionelle aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. die Reduzierung der derzeitigen zulässigen Höchstgeschwindigkeit und/oder Einsatz von lärmindernden Fahrbahnbelägen für die Kemptener Straße B 32, Errichtung von Zweckbauten, Schallschutzwänden und/oder ausreichender Schutzabstände zwar grundsätzlich erörtert, erscheinen jedoch aus baupraktischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten nicht oder allenfalls in stark begrenztem Umfang zielführend. Deshalb ist den Überschreitungen vielmehr durch eine entsprechende Dimensionierung von (passiven) Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Schallabschirmung durch Nebenräume oder schalldämmende Vorbauten o.ä.), ggf. in Verbindung mit Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels, Rechnung zu tragen. Damit können noch gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse erwartet werden.
- 8.2.7.9 Zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen werden Festsetzungs- und Auflagenvorschläge zum Schallimmissionsschutz sowie zusätzliche Hinweise für einen vorausschauenden Schallschutz formuliert.
- 8.2.7.10 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

## **8.2.8 Wasserwirtschaft und Geologie**

- 8.2.8.1 Durch die Baumaßnahmen sind Wasserleitungen stillzulegen und neue Leitungen zu bauen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt.
- 8.2.8.2 Unbelastetes und schwach belastetes Niederschlagswasser, das auf Dach- und Hofflächen anfällt, kann auf Grund der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Baugrundstückes nur teilweise auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert werden. Der Teil des Niederschlagswasser, der auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden kann, kann in die Vorfluter Leiblach und Talerbach eingeleitet werden. Die Regelwerke zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer sind zu beachten.
- 8.2.8.3 Die Wasserversorgung des Plangebiets ist durch Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung Heimenkirch-Opfenbach sichergestellt.
- 8.2.8.4 Für das Plangebiet wurde auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten eine hydraulische Berechnung zur Ermittlung von Überflutungsflächen im Falle eines hundertjährigen Hochwassers

( $HQ_{100} + 15\%$  Klimazuschlag) durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei einem solchen Ereignis die Leiblach über die Ufer treten und einen Teil des Plangebietes mit Wasserhöhen zwischen 10 cm und in einem kleineren Bereich 20 cm überschwemmen wird. Im Überschwemmungsbereich liegt das geplante Gebäude 11, ein Teil der Verkehrsfläche und Grünflächen entlang der Leiblach. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten wurden folgende Maßnahmen entwickelt, um die Sicherheit im Plangebiet und die Wasserfunktionen zu erhalten: Im Überschwemmungsbereich wird die Baugrenze passgenau an die geplanten Gebäude gelegt. Neue oberirdische bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenze sind im Überschwemmungsbereich nicht zulässig. Das Gebäude 11 soll durch eine entsprechende Betonsockelausbildung hochwasserdicht ausgeführt werden. Der durch diese bauliche Erweiterung verdrängte Retentionsraum beträgt ca.  $9 \text{ m}^3$ . Dieses Volumen ist entsprechend zeit-, umfangs- und funktionsgleich auszugleichen.

- 8.2.8.5 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

**9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

9.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung des § 1a BauGB ist erforderlich, da die festgesetzte zulässige Grundfläche den in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 genannten Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet.

**9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Das Plangebiet umfasst etwa 6,45 ha und beinhaltet das im östlichen Teil des Hauptortes von Heimenkirch liegende Betriebsgelände der Firma "Hochland", die diverse Molkereiprodukte produziert und vertreibt, sowie einen Abschnitt der Bundesstraße 32 (hier "Kemptener Straße"), die den Geltungsbereich nach Süden begrenzt. Der Bereich ist durch die bestehende gewerbliche Bebauung und Nutzung geprägt. Südlich der B 32 befinden sich Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Untergeschoss, weiter südlich die Bahnlinie "Buchloe-Lindau". Im Westen endet das Plangebiet an der "Bachstraße", auf welche der Friedhof und die katholische Kirche "St. Margaretha" mit dem dazugehörigen Pfarramt sowie die Wohnbebauung entlang der Straße "Kirchhalde" folgen. Im Norden bildet die in diesem Bereich stark verbaute "Leiblach" die Grenze des Geltungsbereiches. Nördlich der "Leiblach" befindet sich Wohnbebauung sowie eine für die Bebauung vorgesehene Wiesenfläche. Unmittelbar östlich des Plangebietes befinden sich das Baudenkmal "Katzenmühle" sowie Wohnbebauung und gewerblich genutzte Flächen.

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das überplante Gebiet ist durch bestehende Betriebsgebäude, Pro-

duktionshallen und Parkplätze baulich bereits stark vorgeprägt. Auf dem bestehenden Betriebsgelände sind nur sehr kleine Grünflächen (z.B. Rasen beim Parkplatz im Nordwesten) vorhanden. Lediglich im östlichen Plangebiet befindet sich eine größere Wiesenfläche, auf der auch einzelne Bäume vorkommen. Zudem befinden sich hier insgesamt vier Wohngebäude (Kemptener Str. 35, 39, 41 & 43), in deren Umfeld kleinere Gartenbereiche mit Gehölzen und Bäumen liegen. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung und der größtenteils intensiven Flächennutzung auch in den Ziergärten unterliegt das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Plangebiet einer erheblichen Vorbelastung. Bereiche mit naturnaher Vegetation sind kaum vorhanden. Um zu ermitteln, ob im Plangebiet geschützte Tierarten vorkommen, wurde das Gebiet am 03.02.2020 sowie am 28.04.2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 14.02.2020, ergänzt am 28.04.2020). Demnach wurden im Bereich der Gehölze im Osten des Plangebietes Grünfink, Buchfink, Amsel und Rotkehlchen festgestellt. Ein Brutvorkommen dieser Arten sowie weiterer ubiquitärer zweigbrütender Vogelarten ist anzunehmen. An der östlichen Fassade des Gebäudes "Kemptener Str. 39" fanden sich hinter den bereits entfernten Fensterläden Kotnachweise der Kleinen Bartfledermaus. Die Menge des Kotes spricht für ein regelmäßig genutztes Quartier. An einem Anbau auf der Nordseite des Gebäudes "Kemptener Str. 41" befindet sich ein Nest des Hausrotschwanzes. Zudem bietet dieses Gebäude potenzielle Quartiere für Fledermäuse sowie Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter wie Haussperling und Mauersegler. Bei der Kontrolle des Dachstuhles ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse. Zugangsmöglichkeiten sowie Spalten mit Quartierpotenzial liegen jedoch vor, so dass eine Nutzung durch Fledermäuse (insbesondere als Zwischenquartier) nicht ausgeschlossen werden kann. Bei der Begangung am 28.04.2020 sang ein Hausrotschwanz vom Dach des Gebäudes. Ein Paar Haussperlinge hielt sich für einige Minuten am Gebäude auf. Bei beiden Arten sind Bruten am Gebäude denkbar, Brutnachweise liegen jedoch bislang nicht vor. Das Gebäude "Kemptener Str. 43" bietet im Bereich der Rollladenkästen potenzielle Fledermausquartiere. Bei der Kontrolle am 28.04.2020 ergaben sich dort jedoch keine Hinweise, welche auf eine Nutzung deuten. Das Vorliegen von Zwischenquartieren, z.B. unter einzelnen defekten Dachziegeln, kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

- 9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft das kartierte Biotop "Oberlaufabschnitte der Laiblach in Heimenkirch" (Nr. 8325-0094-002). Hierbei handelt es sich um das Fließgewässer selbst sowie um seinen schmalen Ufergehölzstreifen. Weitere Schutzgebiete oder Biotopie liegen nicht in räumlicher Nähe. Da das Betriebsgelände nach Norden hin durch einen hohen Zaun umschlossen wird, besteht zu dem Grünstreifen entlang der Laiblach eine klar definierte Begrenzung. Die tatsächliche Ausdehnung der Gewässerbegleitvegetation ist im Bestand abschnittsweise etwas größer als in der amtlichen Kartierung verzeichnet. Die über die amtliche Biotopabgrenzung hinausgehenden schutzwürdigen Bereiche sind in der Planzeichnung hinweislich aufgenommen ("Bewuchsgrenze"). Auf Grund des Zauns gibt es an keiner Stelle Überschneidungen des Biotops mit den bestehenden Betriebsflächen. Die Laiblach selbst ist im betrachteten Bereich stark verändert: Es bestehen ufersichernde Stein-

würfe und eine 2 m hohe, künstliche Gefällstufe; am Ostende (Bereich Katzenmühle) liegt ein kurzer, gemauerter Abschnitt vor. Das Bachbett ist stark eingetieft (etwa 1-2 m unter dem Betriebsgelände). Der schmale, überwiegend auf der Böschung stehende Ufergehölzsaum besteht aus älteren Erlen und Eschen, daneben auch Stieleiche, Traubenkirsche, Bergulme, Bruchweide u.a.; in der Strauchschicht findet sich neben Hasel, Weide, Holunder u.a. Sträuchern oft Baumverjüngung. Der Unterwuchs ist von nitrophilen Arten wie Giersch, Kälberkropf, Gefleckter Taubnessel und Knoblauchsrauke geprägt.

- 9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht wird das Plangebiet der Moränenlandschaft des Voralpenlandes zugeordnet, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Im Plangebiet ist gemäß digitaler Geologischer Karte (M 1:25.000) spätwürmeiszeitlicher Beckenschluff bis -ton zu erwarten. Ursprünglich herrschte als Bodentyp Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (carbonatische, stark zentralalpin geprägte Jungmoräne) vor. Da es sich überwiegend um die Überplanung von Bestandsgebäuden handelt, ist der größte Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens durch die bestehende Bebauung bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Die Böden sind derzeit sehr in ihrer Funktion eingeschränkt und können nur bedingt als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf fungieren. Lediglich im Bereich der Wiesenfläche im östlichen Plangebiet können die anstehenden Böden ihre Funktionen noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Im Bereich der bereits stark anthropogen geprägten Privatgärten im östlichen Bereich ist dies bereits nur noch eingeschränkt möglich, da hier davon auszugehen ist, dass es in der Vergangenheit umfangreiche Bodenumlagerungen und damit einhergehende Verdichtungen gab und unter Umständen Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der gartenbaulichen Nutzung vorhanden sind.
- 9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet wird im Norden von der Leiblach begrenzt; bei diesen Flächen handelt es sich um einen wassersensiblen Bereich. Das Plangebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet bei Hochwasserereignissen bekannt. Das Höhenniveau des Firmengeländes liegt jedoch teils nur ca. 1 m über der Gewässersohle. Daher wurden durch die Fassnacht Ingenieure GmbH mittels einer zweidimensionalen instationären hydraulischen Berechnung die Überflutungsflächen bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) zzgl. 15% Klimazuschlag ermittelt. Es zeigte sich, dass im baulichen Bestand (nördlich der Montagehalle der Natec) Hochwasser mit relativ geringen Überflutungstiefen (bis max. 10 cm und in einem kleinen Bereich bis 20 cm) zu erwarten ist. Die Fa. Hochland plant für die ermittelten Überflutungen bei HQ<sub>100</sub> keine Schutzmaßnahmen; diese sind aus Firmensicht nicht notwendig, weil örtliche Untersuchungen der Fa. Hochland und eine Abstimmung mit der Versicherung der Firma ergaben, dass die geringen Überflutungstiefen im baulichen Bestand zu keinen Schäden bzw. Beeinträchtigungen führen. Sie kommen auf Grund der Wiederkehrdauer von statistisch 100 Jahren auch sehr selten vor. In den bestehenden Strukturen sind daher keine Änderungen und kein

besonderer Hochwasserschutz notwendig. Durch die vorhandene Bebauung sind die Wasserversorgung und Abwasserableitung bereits ausreichend geregelt. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im Trenn-System. Das Schmutzwasser wird in das Abwassernetz des Abwasserverbandes Obere Leiblach eingeleitet und dem Sammelklärwerk in Hergatz zugeführt. Das Niederschlagswasser wird direkt oder über das firmeneigene Regenrückhaltebecken in die Leiblach eingeleitet.

- 9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die vorhandene Bebauung kann eine gewisse Vorbelastung für das Schutzgut festgestellt werden. Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Lediglich im östlichen Bereich des Plangebietes (Wiesenfläche) kann sich kleinflächig Kaltluft ausbilden. Die vorhandenen Gehölze produzieren ein gewisses Maß an Frischluft und werten die sonst durch Abgase belastete Luft etwas auf.
- 9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Heimenkirch liegt innerhalb der Wiesen- und Weidelandschaft des Westallgäuer Hügellandes. Der Hauptort ist durch seine langgestreckte Ausdehnung entlang der Bundesstraße 32 sowie durch die im nördlichen Bereich den Ort durchquerende Leiblach mit ihren Begleitgehölzen gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist auf Grund der innerörtlichen Lage für das Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung. Die Flächen sind durch die bestehende gewerbliche Bebauung und Nutzung geprägt; da sie unmittelbar östlich des Ortskerns von Heimenkirch liegen und bei der Ortsdurchfahrt sehr gut einsehbar sind, wirken die hohen Gewerbebauten im Ortsbild stark prägend.

## 9.2.2 Auswirkungen der Planung

- 9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die ermöglichte Erweiterung bzw. Nachverdichtung gehen weitere Freiflächen und somit Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten verloren. Erhebliche Beeinträchtigung von Arten und Lebensräumen sind jedoch nicht zu erwarten, da überwiegend geringwertige Lebensräume auf Siedlungs- und Infrastrukturf lächen (z.B. Zierrasen, kleine Gehölzrabbatten) sowie bereits befestigte bzw. versiegelte Flächen zusätzlich überbaut werden. Lediglich im östlichen Bereich sind mit der Wiesenfläche etwas höherwertige Bereiche betroffen. Mit der Zerschneidung von Lebensräumen ist auf Grund der innerörtlichen Lage nicht zu rechnen. Für geschützte Tierarten ist eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen (z.B. Rodung von Gehölzen und Abbruch von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen; Baumschutz bei Bauarbeiten). Um gebäudebrütenden Vögeln weiterhin Nistmöglichkeiten und vom Abbruch betroffenen Fledermäusen weiterhin geeignete Quartiere bieten zu können, sind im Vorfeld des geplanten Gebäudeabbruchs entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Anbringung künstlicher Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie von Spaltenquartieren für die Kleine Bartfledermaus). Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und Umsetzung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zusammenhang mit dem Abriss der drei o.g. Bestandsgebäude sowie bei den geplanten

Betriebserweiterungen nicht zu erwarten. Da auf dem verbleibenden Grünstreifen am östlichen Rand des Plangebietes sowie entlang der Straße im Süden neue Bäume gepflanzt werden, sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

- 9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): In das nördlich angrenzende Biotop wird anlagenbedingt nicht eingegriffen; der vorhandene Gehölzgürtel entlang des Gewässers bleibt erhalten. Um auch bauzeitliche Beschädigungen zu vermeiden, ist vor der Umsetzung von Baumaßnahmen im östlichen Plangebiet (wo derzeit noch kein Zaun besteht) ein stabiler Baustellenzaun zu errichten, der Eingriffe in den Vegetationsgürtel entlang des Gewässers verhindert. Im Falle einer Beschädigung einzelner Bäume im Biotop während der Bauphase hat entsprechend an gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung zu erfolgen. Durch die Errichtung des Parkhauses wird es insbesondere in den Wintermonaten zu einer stärkeren Beschattung des Gewässerabschnittes unmittelbar nördlich des neuen Gebäudes kommen. Das geplante Parkhaus rückt dabei nicht näher an den Gewässerlauf der Leiblach heran als Teile der weiter westlich bereits bestehenden Gebäude; d.h. die Bestandsgebäude führen weiter westlich bereits jetzt zu einer Beschattung von Teilen der Biotopflächen, ohne dass deren Schutzstatus dadurch gemindert wäre. Die zukünftig stärkere Beschattung auch im Bereich des geplanten Parkhauses stellt für die Auwald-Gehölze der Leiblach keine Beeinträchtigung dar. In den Wintermonaten, in denen die Beschattung am längsten auftritt, sind die vorkommenden Gehölze laublos und benötigen kein Sonnenlicht. Zudem ist zu beachten, dass die meisten der Bäume (z.B. Esche, Stiel-Eiche) deutlich höher als 20 m werden können und damit mit ihren Kronen das geplante Parkhaus zum Teil überragen. Eine stärkere Beschattung mindert eventuell die Photosyntheseleistung; das Absterben der Bäume durch Beschattung ist jedoch sicher nicht zu erwarten: Bei einigen der Bäume (Esche, Berg-Ahorn, Berg-Ulme) handelt es sich um Baumarten, die einen vergleichsweise geringen Lichtbedarf haben. Auch die Lichtbaumarten Eiche, Erle und Weide gedeihen noch bei zeitweiser Beschattung; reicht den Pionier-Arten Erle und Weide das Licht für Keimung und Jugendwachstum nicht aus, ist auch eine vegetative Vermehrung über Stockausschläge oder (bei Weiden) Polykormon-Bildung möglich. Die Jungpflanzen von Eichen gedeihen nur bei ausreichend Sonnenlicht. Eine Eichenverjüngung ist daher im betrachteten Abschnitt der Leiblach nicht zu erwarten; auf Grund der Kürze des Abschnitts ist dadurch jedoch keine relevante Artverschiebung im Biotop insgesamt anzunehmen. Das biotoptypische Art-Inventar, das insbesondere von Grau-Erle, Schwarz-Erle und Esche bestimmt wird, bleibt erhalten. Eine Krautschicht ist wegen des dichten Gehölzwuchses nur randlich ausgebildet; diese ist von nitrophytischen Arten wie Giersch, Kälberkropf, Gefleckter Taubnessel sowie Knoblauchsrauke geprägt, die allesamt an beschatteten Standorten gedeihen. Das Gewässer selbst ist durch den begleitenden Gehölzgürtel bereits jetzt beschattet, so dass sich hier kaum Unterschiede ergeben. Auch das Gewässer wird daher in seiner Lebensraum- und Verbundfunktion nicht beeinträchtigt.
- 9.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und



bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Im Verhältnis zur bereits versiegelten Fläche ist die mögliche Neuversiegelung jedoch untergeordnet (die naturschutzfachlich zu berücksichtigende Eingriffsfläche beträgt 0,55 ha – im Vergleich zu 6,11 ha Geltungsbereich). Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen.

- 9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die ermöglichte bauliche Erweiterung führt insbesondere im östlichen Bereich zu einer weiteren Versiegelung offener Bodenflächen. Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. Entsprechend der o.g. hydraulischen Berechnungen liegt das geplante Gebäude 11 im Überflutungsbereich eines hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Um die Sicherheit im Plangebiet und die Wasserfunktionen zu erhalten sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Im Überschwemmungsbereich wird die Baugrenze passgenau an die geplanten Gebäude gelegt. Neue oberirdische bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenze sind im Überschwemmungsbereich nicht zulässig. Das Gebäude 11 wird durch eine entsprechende Betonsockelausbildung hochwasserdicht ausgeführt. Der durch diese bauliche Erweiterung verdrängte Retentionsraum beträgt ca. 9 m<sup>3</sup>. Dieses Volumen ist entsprechend zeit-, umfangs- und funktionsgleich auszugleichen.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Dach- und Hofflächen anfallende unbelastete und schwach belastete Niederschlagswasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht umgesetzt werden kann, wird das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser den Vorflutern Leiblach und Talerbach zugeführt. Da das auf der neu zu bebauenden Wiesenfläche im Osten auftreffende Niederschlagswasser bereits jetzt der Leiblach zufließt, sofern es nicht versickert und von der Wiesenvegetation genutzt und verdunstet wird, kommt es folglich zu keinen wesentlichen Änderungen.

- 9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche und den Verlust einzelner Bäume kann es zu einer Verstärkung des Aufheizungseffekts kommen; die Bildung von Frisch- und Kaltluft wird reduziert. Auf Grund der innerörtlichen Lage und des eingeschränkten Umfangs der neu zu bebauenden Flächen sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Durch die geplanten Baumpflanzungen werden mögliche negative Auswirkungen auf das Kleinklima reduziert.

- 9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Landschaftsbild ist derzeit bereits durch die bestehende Bebauung geprägt und erfährt durch die Planung keine weitere nennenswerte Beeinträchtigung. Auf das Ortsbild werden sich die geplanten Neubauten insofern auswirken, als dass sich der bereits durch massive gewerbliche Baukörper geprägte Bereich des Betriebsgeländes "Hochland" nochmals vergrößert und die im Osten vorhandene Wiesenfläche, welche derzeit als Abstandsfläche wirkt und zur Auflockerung des Siedlungsbildes beiträgt, verloren

geht. Die Bebauung wird damit zukünftig noch dichter und gedrängter wirken. In Verbindung mit den geplanten Gebäudehöhen verstärkt sich die gewerbliche Prägung des bei der Ortsdurchfahrt gut einsehbaren Bereichs.

### **9.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 9.2.3.2 Im nördlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche als Bachbegleitende Zone festgesetzt. Diese dient dem Schutz des hier vorhandenen Gewässerbiotops sowie auch zur Sicherung einer unbebauten und begrünter Abstandsfläche zu dem östlich angrenzenden Baudenkmal "Katzenmühle".
- 9.2.3.3 Zur Sicherung des wertvollen Gehölzbestandes und zur Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens sind auf dem Gewässerbegleitenden Teil der privaten Grünfläche die vorhandenen Gehölze zu erhalten; in den nicht von Gehölzen bestandenen Bereichen ist eine feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln. Zur Förderung der Artenvielfalt ist der außerhalb des Gewässerrandstreifens liegende Teil der privaten Grünfläche als Extensivwiese zu entwickeln.
- 9.2.3.4 Auf dem östlichen Teil der privaten Grünfläche sowie im Süden entlang der Straße ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 9.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 9.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 9.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 9.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

- 9.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze auf dem Baugrundstück wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 9.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 9.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen und Fassaden.
- 9.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 9.2.4.1 Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Regelung des § 1a BauGB ist vorliegend abzuarbeiten, da die festgesetzte zulässige Grundfläche den in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 genannten Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Grundsätzlich ist jedoch nur für solche Bereiche ein Ausgleich zu erbringen, die nicht bereits jetzt schon überbaut bzw. versiegelt sind, da nur in diesen Bereichen ein zusätzlicher Eingriff stattfindet.
- 9.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 1 (Vorhabenstyp) ist hiervon betroffen, da es sich nicht um ein Wohngebiet handelt und die mit Hauptgebäuden versiegelbare Fläche über 30 % der Baufläche ausmacht. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 9.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

- 9.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich einerseits um allseits von Bebauung umschlossene kleine, strukturarme Grünflächen mit geringer Bedeutung (z.B. Rasen im Nordwesten, Freiflächen entlang der Straße im Süden, Zier-/Nutzgarten der abzubrechenden Gebäude im Osten). Für diese Bereiche ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Zum anderen ist als Eingriffsfläche die größere Wiesenfläche im Osten zu betrachten, auf der auch Gehölze vorkommen. Diese Fläche ist nicht auf allen Seiten von intensiven Nutzungen umgeben. Es ergibt sich daher eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne besondere Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich einerseits um kleine, wenig raumwirksame Grünflächen auf dem bestehenden Betriebsgelände, die stark durch die umliegende Bebauung geprägt sind. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert. Bei der Wiesenfläche im Osten handelt es sich wegen der Größe, der vorhandenen Gehölze und der Abstandsfunktion zu dem östlich angrenzenden Baudenkmal um einen für das Ortsbild wichtigeren, aber dennoch noch durch Bebauung geprägten Bereich. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Hierbei ist für den Bereich der kleinen Grünflächen inmitten des Betriebsgeländes eine geringere Wertigkeit anzunehmen als für den Bereich der Wiesenfläche im Osten.
- 9.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist.
- 9.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Sicherung des nördlich angrenzenden Biotops sowie des Gewässerrandstreifens durch Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser)
  - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die Grünfläche und die Bauflächen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung; Einschränkungen zur Fassadenbeleuchtung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

9.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für die kleinen Grünflächen ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld A I, unterer Wert), für die Wiesenfläche im Osten von 0,7 (Feld A I, oberer Wert). Entsprechend sind in der nachfolgenden Auflistung die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Kleine Grünflächen auf dem Betriebsgelände/Planung Baufläche "Hochland"	A I	0,3	3.938	1.181
Wiese mit Bäumen im Osten/Planung Baufläche "Hochland"	A I	0,7	1.615	1.131
<b>Summe</b>			<b>5.553</b>	<b>2.312</b>

- 9.2.4.13 Insgesamt ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2.312 m<sup>2</sup>. Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1380/2 (Gemarkung Lindenberg). Das Flurstück umfasst insgesamt 3.060 m<sup>2</sup>, davon entfallen 734 m<sup>2</sup> auf Wald; als Ausgleichsfläche genutzt werden nur die als Grünland genutzten Bereiche (2.326 m<sup>2</sup>).
- 9.2.4.14 Die externe Ausgleichsfläche liegt nordöstlich eines Hangwaldes, im südwestlichen Teil fällt das Gelände zum Wald hin ab (nördlicher Hang des Mühlbach-Tals). Unmittelbar nordöstlich befinden sich Heckenbiotope ("Junge Hecken an der ehemaligen Bahnlinie nordöstlich Lindenberg", Nr. A8325-0046). Die Hecken begleiten einen Radweg (Riedhirsch – Ellgassen/Lindenberg), der nördlich an der Ausgleichsfläche vorbeiführt und intensiv genutzt wird. Gemäß Bodenübersichtskarte sind im Untergrund Braunerden, ggf. auch Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne) zu erwarten. Laut Reichsbodenschätzung handelt es sich um Lehme der mittleren Zustandsstufe mit frischen, gesunden Wasserverhältnissen. Die Grünlandgrundzahl liegt bei 64, was auf eine für die Region hohe Bodenfruchtbarkeit hindeutet. Die Grünlandzahl beträgt wegen des Waldschattens und der Geländeneigung nur 54. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um Grünland, das sich zweigeteilt darstellt: Der südwestliche, deutlich abfallende Bereich ist ausgezäunt und wurde bis vor kurzem als Schafweide genutzt. Aktuell werden auf einem Teil dieser Fläche Hühner gehalten, ein weiterer Teil stellt sich als Weidebrache dar. Der nordöstliche Bereich des Flurstücks, welcher außerhalb des Zauns auf der Höhenlage des Radweges liegt, wird als Mähwiese genutzt. Die Vegetation ist hier die eines klassischen Wirtschaftsgrünlandes: die typischen Süßgräser, viel Spitzwegerich und Weißklee. Die Fläche ist etwas buckelig, die Vegetation aber recht homogen. Anders stellt es sich bei dem ausgezäunten Teil der Fläche dar. Aktuell ist der südliche Teil verbracht, der nördliche Teil wird als Hühnergarten genutzt (etwa 9 Hühner, die in einem Bauwagen leben, der am Radweg abgestellt ist). Der Bereich am Bauwagen ist recht stark zertreten, kleinflächig findet sich offener Boden. Zudem gibt es ganz im Westen, am Waldrand, eine Tränke. Dieser schattige Bereich an Waldrand und Zaun ist auch etwas stärker zertreten. Ansonsten ist die Vegetation sehr hochwüchsig; im südlichen Teil, weil hier aktuell gar keine Beweidung stattfindet, im nördlichen Teil, weil die Hühner nicht soviel bzw. nicht so hohe Pflanzen fressen. Die Weidebrache ist durch viel Altgras und Sauerampfer geprägt (bultartiges Wachstum als Weidezeiger, einmal sogar Birkenjungwuchs als Zeichen der von keiner oder zu extensiver Beweidung ohne Weidepflege). Im Bereich der Weide gibt es einerseits sehr viele Nähstoffzeiger wie Sauerampfer, Brennessel, Bärenklau. Auch tendenziell invasive Arten wie Springkraut und Goldrute finden sich kleinflächig (insbesondere im Westen am Waldrand). Zudem wurde ein Sonnenhut auf der Fläche gepflanzt. Andererseits finden sich auch viele Feuchtezeiger, die nicht unbedingt auf eine sehr intensive Nutzung hindeuten: Baldrian, Knöterich, Bachnelkenwurz, Frauenmantel. Auch Moose und Zaunwicke deuten auf einen frischen bis feuchten Standort.

Der Randbereich des angrenzenden Fichtenwaldes enthält bereits Laubgehölze wie Erle, Esche, Birke, Traubenkirsche, Holunder, Eberesche, Haselnuss, Brombeeren. Neben Fichten kommen auch Tannen vor. Weitere Pflanzmaßnahmen am Waldrand bieten sich auch wegen der Nord- und Ost-Exposition und der damit verbundenen Beschattung nicht an.

9.2.4.15 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch nachfolgende Tabelle sowie Planskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Aufgabe der Hühnerhaltung; Entfernung der Zäune, Tränken und Unterstände. Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts bei Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln.
- In dem bisher beweideten Bereich ist in den ersten Jahren nach Aufgabe der Beweidung eine Aushagerung durchzuführen. Hierzu ist die Fläche mindestens drei-, ggf. auch viermal im Jahr zu mähen und das Schnittgut abzutransportieren. Da die erste Mahd dann bereits im Mai, die zweite voraussichtlich Ende Juni stattfindet, werden die neuen Triebe sowie die Blüten des Springkrauts in jedem Fall entfernt, bevor es zu einer Aussamung kommen kann. Die Aushagerung ist notwendig, da sich in den lehmigen Böden Nährstoffe lange halten und die sofortige Umstellung auf eine zweimalige Mahd den Nährstoffgehalt des Bodens nicht schnell genug reduzieren würde, um geeignete Standortbedingungen für eine artenreichere Flora zu schaffen.
- Im nordöstlichen (bisher bereits gemähten) Bereich des Flurstücks sind 7-8 Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sollten alte, regionaltypische Obstbaum-Sorten, die gegenüber der Feuerbrandkrankheit möglichst wenig anfällig sind, verwendet werden (siehe hierzu die Sortenliste unter dem Hinweis 6.13, eine Sortenmischung wird empfohlen).
- Sofern sich abzeichnet, dass sich die floristische Artenzusammensetzung dem Entwicklungsziel eines artenreichen, feuchten Extensivgrünlandes nähert, ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Nachbeweidung zulässig. Dabei sollte eine Besatzdichte von 0,8 GV/ha nicht überschritten werden. Im Fall einer Beweidung sind die gepflanzten Obstbäume einzeln, z.B. durch Baumschutzgitter oder Dreiböcke, vor Verbiss und Scheuern zu schützen.

Ausgleichsfläche	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Teil der Fl.-Nr. 1380/2 Ge- markung Lindenberg	extern	intensiv genutztes Grün- land (ehemalige Schaf- weide, jetzt teilweise Hüh- nerhaltung)	Pflanzung von Obsthochstämmen  Umwandlung des vorhandenen Weidelandes in artenreiches Dau- ergrünland (Mähwiese)	2.326  (entspricht dem Grünlandanteil am gesamten Flurstück)
<b>Summe</b>				<b>2.326</b>

- 9.2.4.16 Die Maßnahmen auf der o.g. Ausgleichsfläche kompensieren den im Plangebiet entstehenden Eingriff vollständig. Innerhalb des Plangebietes sind lediglich aus naturschutzfachlicher Sicht geringwertigere Lebensräume von einer Überbauung betroffen. Ein Eingriff in das nördlich an das Plangebiet angrenzende Biotop erfolgt nicht. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Ortsbild, da sich das geplante Parkhaus auf Grund seiner Kubatur und Höhe sehr stark auf die bauliche Prägung des Ortes und der Ortsdurchfahrt auswirken wird. Daher wird auch bei den Ausgleichsmaßnahmen der Schwerpunkt auf eine Aufwertung im Schutzgut Landschaftsbild gelegt: Die geplanten Obstbäume erhöhen den Strukturreichtum der Fläche und bereichern das Landschaftsbild entlang des unmittelbar nördlich vorbeiführenden Radweges mit einem kulturhistorisch ortsprägenden Element an. Da die Obstbaum-Pflanzungen langfristig die landschaftliche Attraktivität der Radstrecke erhöhen, profitiert auch die Naherholung. Gleichzeitig erfolgt eine Aufwertung für den Artenschutz und den Biotopverbund, da die Grünland-Extensivierung sowie die Obstbaum-Pflanzungen zusätzlichen Lebensraum und Nahrungsstätten für eine vielfältige Flora und Fauna schaffen (arten- und blütenreiche Krautflur). Durch das größere Blütenangebot werden insbesondere die in der Agrarflur immer seltener werdenden Insekten gefördert.
- 9.2.4.17 Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich werden vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) getroffen. Die dingliche Sicherung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Grundbucheintrag) ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

9.2.4.18



## 10.1 Sonstige Regelungen

### 10.1.1 Abstandsflächen

- 10.1.1.1 Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung werden für den Bereich der "Baugrenze in Verbindung mit den der Abstandsfläche" in Kraft gesetzt. Diese Differenzierung folgt folgendem planerischen Überlegungen: Das Werksgelände zeichnet sich durch seine Kleinteiligkeit aus. Innerhalb des Werksgeländes könnte das Instrument "Abstandsflächen" nicht überall geeignet sein, um den Anforderungen des Art. 6 BayBO zu entsprechen. Daher scheint es sinnvoll, die Geltung der Abstandsflächen nicht pauschal anzuordnen, sondern den Zweck der Vorschrift – die Gewährleistung ausreichender Belichtung, Belüftung und des Brandschutzes – im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Dadurch wird auch der Prüfungsaufwand für zukünftige Vorhaben verringert. Davon abweichend sind die Abstandsflächen jedoch sinnvoll, wo die genau Lage der Gebäude aus Rücksicht auf die Nachbarschaft auch nicht geringfügig verändert werden sollte. In diesen Bereichen werden die Abstandsflächen in Kraft gesetzt. Im vorliegenden Fall werden aufgrund der gewerblichen Vorpägung die Abstandsflächen von H/4 angesetzt, da dies auch im unbeplanten Innenbereich so geschehen würde.

**11.1 Umsetzung der Planung****11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Der überplante Bereich wird in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden. Die beiden Bauabschnitte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Bauabschnitt 1 soll im Jahr 2025 fertiggestellt werden, Bauabschnitt 2 im Jahr 2030.

**11.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

11.1.2.1 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Einbuße an der Erlebbarekeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, abschirmende Grünflächen im Randbereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**11.1.3 Durchführungsvertrag**

11.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

**11.1.4 Erschließung**

11.1.4.1 Fläche des Geltungsbereiches: 6,11 ha

11.1.4.2 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Abwasserkanalisation

11.1.4.3 Wasserversorgung durch Anschluss an: die Anlage des Zweckverbandes Wasserversorgung "Heimenkirch-Opfenbach", Heimenkirch

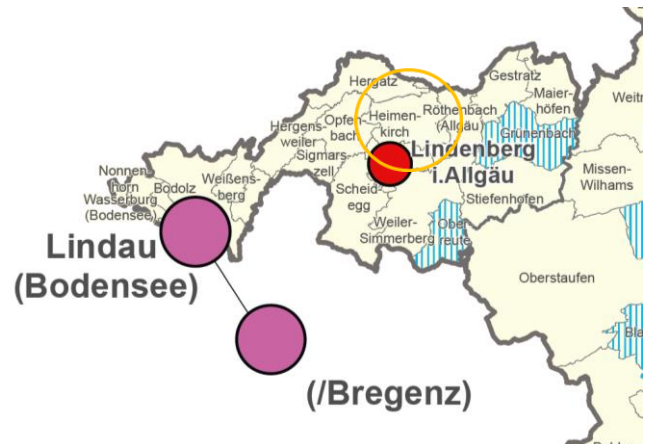
11.1.4.4 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.1.4.5 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg i. Allgäu

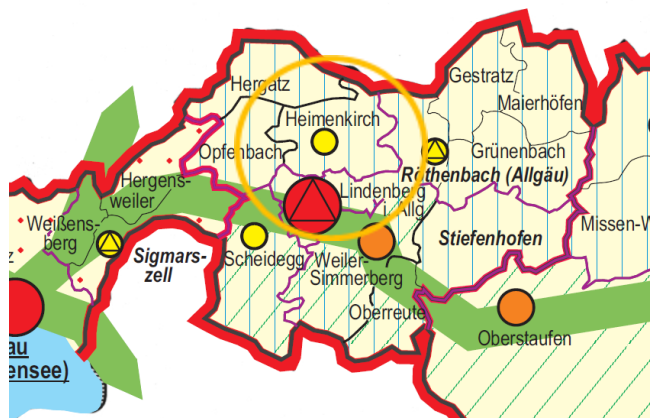
11.1.4.6 Gasversorgung durch: die Thüga Energienetze GmbH, Wangen

11.1.4.7 Müllentsorgung durch: den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten (Allgäu)

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Darstellung als Kleinzentrum und als "Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Gewerbegebiet GE" (grau) und als "Mischgebiet MI" (rot)



Blick von Norden aus der Luft auf das Werksgelände, im Vordergrund die Leiblach mit ihren Ufergewächsen, das Bild entstand im "Herbst"



Blick von Westen nach Osten entlang der "Kemptener Straße" (B 32, rechts im Bild), die gewachsene Struktur des Werksgeländes ist zu erkennen



Blick von Süden auf die Grünfläche, auf der das Parkhaus entstehen soll, rechts/östlich davon die denkmalgeschützte Scheune, im Norden auf der anderen Seite der "Leiblach" die angrenzende Wohnbebauung des "Mühlenweges", dahinter "Dürrachweg" und "Argenstraße"



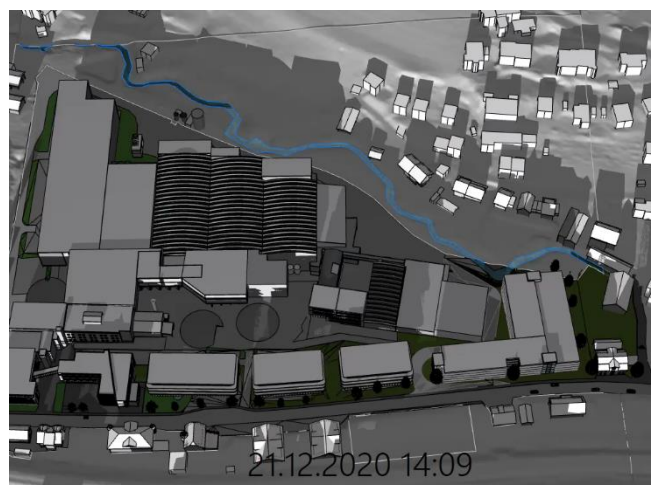
Schattenstudie zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche (21.03.), es sind durch den neu hinzukommenden Schatten vor allem drei Gebäude im Nordosten des Parkhauses betroffen



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Sommersonnwende (21.06.), aufgrund des hohen Sonnenstandes beschränkt sich der zusätzliche Schattenwurf auf einen Teil eines Grundstückes an der "Bachstraße" zwischen 07:30 Uhr und 08:15 Uhr



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Wintersonnwende (21.12.), der zusätzliche Schatten des Parkhauses trifft ca. drei Gebäude im Nordosten des Parkhauses, wird aber schon durch den Kernschatten der südlich gelegenen Berge ersetzt



**14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 20.04.2020. Der Beschluss wurde am 09.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Heimenkirch, den .....

.....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

**14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand als schriftliche Planauslage mit Erörterungstermin am 07.07.2020 (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) statt. Die Planunterlagen waren in der Zeit vom 16.06.2020 bis zum 28.07.2020 ausgelegt, es bestand die Gelegenheit zur schriftlichen oder mündlichen Stellungnahme in diesem Zeitraum.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Heimenkirch, den .....

.....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

**14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 23.01.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heimenkirch, den .....

.....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

#### 14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Heimenkirch, den .....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

#### 14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hochland" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Heimenkirch, den .....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

#### 14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hochland" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Heimenkirch, den .....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

#### 14.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Markt Heimenkirch wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Heimenkirch, den .....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

## 14.8 Übermittlung in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben

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

Heimenkirch, den .....

.....

(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 08.09.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Landschaftsplanung	Heidrun Ernst
Artenschutz	Felix Steinmeyer
Recht	Beate Jahn

Immissionsschutz:

hils consult GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, Kaufering Hr. Dr. Hils, Hr. Kirsten

Verfasser:

..... Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)  
(i.A. David McLaren)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".