

## Markt Heimenkirch

# Bebauungsplan "Kindertagesstätte Arche Noah" und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
Datum: 04.03.2024

## Ergebnisvermerk

Anlass: Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Datum: 19.02.2024  
Ort: Landratsamt Lindau, Dienstsitz Bregenzer Str. 35, 88131 Lindau

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2023 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

- Behörden/Teilnehmer:
- Regierung von Schwaben, Augsburg (nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor)
  - Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren (nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Lindau, Bauleitplanung/Kreisbauamt, vertreten durch [REDACTED]
  - Landratsamt Lindau, SG techn. Umweltschutz, vertreten durch [REDACTED]
  - Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde, vertreten durch [REDACTED]
  - Landratsamt Lindau, Untere Wasserrechtsbehörde, vertreten durch [REDACTED]
  - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Dienststelle Lindau - Bereich Landwirtschaft (nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor)
  - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Dienststelle Immenstadt-Bereich Forsten (nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor)
  - Wasserwirtschaftsamt Kempten (nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor)

Für den Markt bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- [REDACTED] Markt Heimenkirch
- [REDACTED] Markt Heimenkirch
- [REDACTED] (Stadtplanung & Projektleitung), [REDACTED] (Landschaftsplanung), Sieber Consult GmbH

### 1. Allgemein

- 1.1 Der Markt Heimenkirch beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kita Arche Noah" sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Heimenkirch. Anlass hierfür ist die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte.
- 1.2 Der Behördenunterrichtungstermin dient der Abstimmung der fachlichen Rahmenbedingungen für das weitere Bauleitplanverfahren.

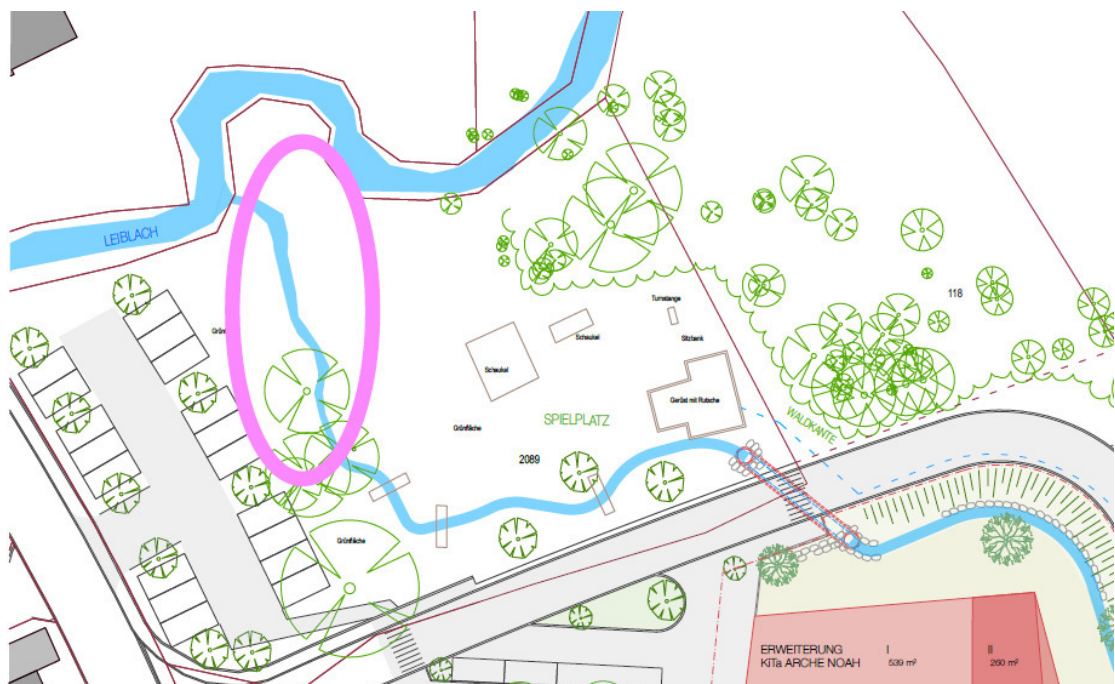
## 2. Planungsrecht

- 2.1 Der Flächennutzungsplan des Marktes Heimenkirch, der 2004 überarbeitet wurde, stellt für das jetzige Kita-Grundstück bereits eine "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude" dar. Im weiteren Verlauf stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" dar sowie Waldflächen, Gehölze und Feldgehölze. Das Landratsamt sieht eine Entwicklung des geplanten Geltungsbereiches aus dem Flächennutzungsplan nicht als möglich an, da dieser deutlich über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinausgeht. Der Markt-gemeinde wird daher empfohlen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.
- 2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Bebauungsplan "Heimenkirch Ost" aus dem Jahr 1988 mit seiner 1. Änderung aus dem Jahr 1990. Bei der 1. Änderung wurde der Bebauungsplan u.a. in dem Bereich des jetzigen Kindergartens wieder teilaufgehoben. Der bisherige Kindergarten wurde nach § 34 BauGB genehmigt (Bauvorhanden im unbeplanten Innenbereich). In den Unterlagen sowohl des Landratsamtes als auch des Marktes finden sich keine Informationen über den nördlich gelegenen Spielplatz und die zum Kindergarten dazugehörigen Stellplätze. Die Begründung der Bebauungsplanänderung von 1990 spricht bereits von einem bestehenden Spielplatz, damit könnte dieser Spielplatz gemeint sein. Das Landratsamt empfiehlt, den Bereich des Spielplatzes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen, um etwaige weitere Ertüchtigungen vornehmen zu können. Die Markt-gemeinde ist damit einverstanden.
- 2.3 Der bestehende Bebauungsplan "Heimenkirch-Ost" wird dann noch an der Stelle der geplanten Stellplätze entlang der Argenstraße durch den jetzt aufzustellenden Bebauungsplan "Kindertagesstätte Arche Noah" überlagert. Aus Sicht des Landratsamtes ist es nicht erforderlich, den Bebauungsplan dort zu ändern oder aufzuheben. Es reiche, den jetzigen Bebauungsplan aufzustellen. Das Landratsamt bewertet Bauvorhaben dann immer nach dem jüngsten Planwerk. Im Titel des jetzigen Bebauungsplanes soll der Bebauungsplan "Heimenkirch Ost" erwähnt werden. Am Alternativvorschlag, die Aufhebung lediglich durch einen entsprechenden Passus in der Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und durch Nennung im Titel des Bebauungsplanes vorzunehmen, übt das Landratsamt keine Kritik.
- 2.4 Für die Fläche des jetzigen und des geplanten Kindergartens soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt werden. Auch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe des Gebäudes sollen geregelt werden. Für die geplanten Stellplätze entlang der "Argenstraße" ist eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche oder als "private Verkehrsfläche" möglich.
- 2.5 Die Flurstücks-Nummer 117/18 befindet sich zurzeit im Eigentum derselben Person wie die Flurstücks-Nummer 116/10. Sollte eines dieser Grundstücke in Zukunft separat verkauft werden, wäre das Flurstück 117/18 nicht ausreichend erschlossen, da es nicht selbst an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt (weder Straße "Am Hammerbach" noch "Am Sportplatzweg"). Unter Umständen wäre dann ein Notwegerecht erforderlich.

## 3. Lärmschutz

- 3.1 Die Stellplätze des Kindergartens sind bisher öffentliche Stellplätze. Zukünftig sollen diese nur noch für die Mitarbeiterinnen des Kindergartens und ggf. für Eltern, deren Kinder in den Kindergarten gehen, zur Verfügung stellen. Ggf. wird der Zugang technisch beschränkt, hierzu gibt es noch keine endgültige Entscheidung. Damit sind diese Stellplätze dem Kindergarten zugeordnet und müssen nicht weiter untersucht werden.
- 3.2 Die Geräuschemissionen des Kindergartens selbst fallen unter den § 22 Abs. 1a BImSchG, wonach diese keine schädliche Umwelteinwirkung hervorrufen, die anhand von Immissionsrichtwerten beurteilt werden könnte. Die Geräuschemissionen gelten als sozialadäquat.

- 3.3 Da keine öffentlich-rechtliche Auseinandersetzung mit dem Kindergarten erforderlich ist, sind nach Einschätzung des Landratsamtes in der Regel auch privatrechtliche Konflikte folgenlos für den Kindergarten, da die öffentlich-rechtliche Einschätzung meist als Richtwert angesetzt wird.
- 3.4 Sollte der Markt die Stellplätze als öffentliche Verkehrsfläche festsetzen, ergäbe sich aus Sicht des Landratsamtes weiterhin kein Konflikt, weil hierfür höhere Grenzwerte gelten würden, die durch die geringe Zahl an Stellplätzen nicht erreicht werden.
4. Landschaftsplanung
- 4.1 Vom Gehölzbestand entlang der "Laiblach" sollte ein Abstand eingehalten und nicht eingegriffen werden. Das Biotop ist von dem Parkplatz nicht betroffen. Die bestehenden Schwarzerlen im Parkplatzbereich sollten wenn möglich erhalten bleiben. Falls ein Erhalt nicht möglich sein sollte, sind schattenspendende Nachpflanzungen zu empfehlen. Die Verkehrssicherheit ist stets zu beachten und ein regelmäßiger Gehölzrückschnitt sollte durchgeführt werden.
- 4.2 Das FFH-Gebiet "Hammermoos bei Heimenkirch" steht aus ökologischer Sicht nicht im Zusammenhang mit der Planung. Eine FFH-Vorprüfung ist aus diesem Grund nicht erforderlich. Im Umweltbericht muss auf das FFH-Gebiet eingegangen werden. Die Niedermoorbereiche sowie die Pfeifengraswiesen sind von der Planung nicht betroffen.
- 4.3 Die vom Wasserwirtschaftsamt geforderte "Fläche für die Wasserwirtschaft" mit 10 m Breite ist kein Belang, den die Untere Naturschutzbehörde zu vertreten hat. Ein naturschutzfachlicher Gewässerrandstreifen ist für den Hammerbach nicht erforderlich. Mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde im Nachgang zu dem Termin abgestimmt, dass geringfügige Unterschreitungen des 10 m-Bereiches im Straßenbereich in Ordnung sind.
- 4.4 Durch die Schaffung einer besseren Durchgängigkeit des Gewässers können Wertpunkte generiert werden. Ein mäandrierender Gewässerverlauf mit Prall- und Leitlinien sollte geschaffen werden, der Unterlauf sollte erhalten bleiben und der Gewässerrand naturschutzfachlich aufgewertet werden. Der Unterlauf ist auf nachfolgendem Lageplan lila markiert:



- 4.5 Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung kann der neue Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" oder die Bayerische Kompensationsverordnung verwendet werden. Die Auswahl ist der Gemeinde freigestellt.
- 4.6 Es wird die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes empfohlen.
- 4.7 Der Außenspielbereich auf Fl.st.-Nr. 119 muss nicht in die Bilanzierung mit einbezogen werden, da dort die Gehölze bestehen bleiben und mit keinen Veränderungen zu rechnen ist.
- 4.8 An der Waldkante werden Fichten herausgenommen und ein standortgerechter Waldsaum mit heimischen Arten entwickelt. Eine Aufwertung von 4 Wertpunkten für den Fichtenbestand auf 8 - 9 Wertpunkten für den Waldsaum ist somit möglich. Im Bereich des Waldes ist ein Grundstückstausch geplant.
5. Artenschutz
- 5.1 Seitens Sieber Consult liegt der Artenschutzrechtliche Kurzbericht in einer vorläufigen Fassung vom 14.02.2024 vor. Zu Baumhöhlen, Zweigbrütern, Gebäudebrütern und Fledermäusen konnte kein Konfliktpotential festgestellt werden.
- 5.2 Bei der Verlegung des "Hammerbachs" sind noch weitere Untersuchungen erforderlich. Für ein etwaiges Vorkommen der "Mühlkoppe" ist der Wasserstand im Hammerbach entscheidend. Nach Berichten von ortskundigen Personen ist dieser im Sommer sehr gering, aber der Bach fällt nicht vollständig trocken. Die Mühlkoppe ist keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Arten, steht jedoch im Anhang II. In der "Roten Liste" Deutschland wird die Art aktuell als "ungefährdet" eingestuft.
- 5.3 Weiterhin ist der Hammerbach auf das Vorkommen des Steinkrebse zu untersuchen. Für den Steinkrebs wäre eine zeitweise Austrocknung des Baches nicht problematisch. Das Landratsamt empfiehlt eine Untersuchung im Nachtzeitraum mit Taschenlampen durchzuführen. Die Krebse seien dann unter den Steinen aufzufinden, falls vorhanden. Die Untersuchung kann ab März/April durchgeführt werden. Beim Vorkommen des invasiven "Signalkrebse" kann die Untersuchung beendet werden, da diese Art anzeigt, dass kein Steinkrebs vorhanden ist. Von der Untersuchung soll ein kurzer Bericht erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Falls Steinkrebse vorkommen, ist eine Umsiedlung in den Unterlauf erforderlich. Hierfür soll vorab eine Abstimmung mit dem Fischereiverein stattfinden.
- 5.4 Ein Vorkommen der "Bachmuschel" wird seitens des Landratsamtes als nicht wahrscheinlich gesehen, auf diese Art muss nicht weiter untersucht werden.

Alle Empfänger des Ergebnisvermerkes werden gebeten, diesen sorgfältig zu prüfen und den Verfasser innerhalb von fünf Werktagen auf mögliche Fehler oder Auslassungen und entsprechende Korrekturen hinzuweisen. Werden keine Einwände mitgeteilt, gilt der Ergebnisvermerk als inhaltlich richtig und von den Empfängern bestätigt.

Für eingeladene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, bei denen weder eine Teilnahme an dem o.g. Unterrichts-Termin noch eine Stellungnahme in anderer Form vorliegt, wird angenommen, dass fachliche Informationen bzw. Anregungen oder Einwände zu der beabsichtigten Planung nicht gegeben sind.

Verfasser



Abdruck per E-Mail an:

