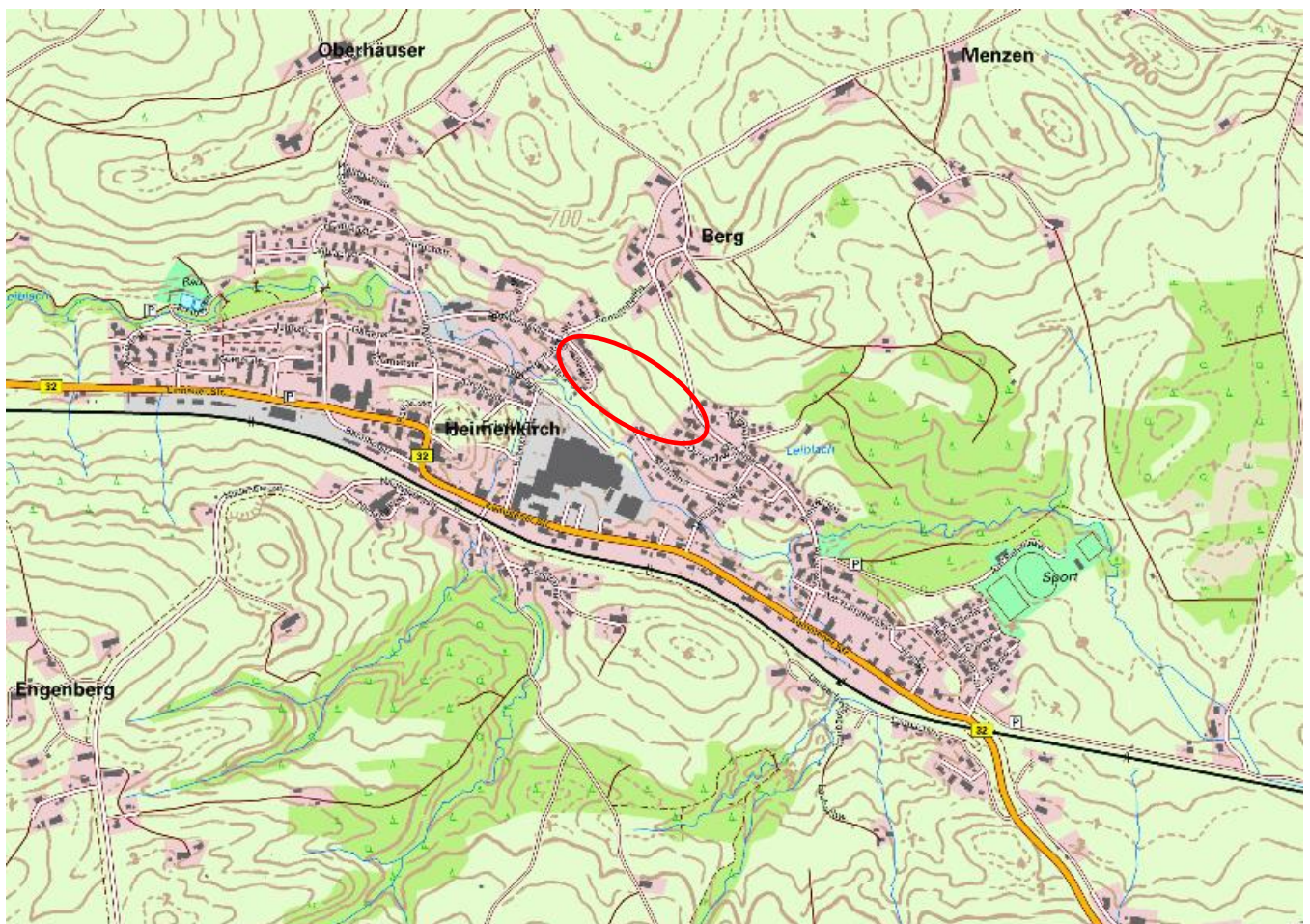


MARKT HEIMENKIRCH



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

Fassung vom: 20.10.2022



RECHTSGRUNDLAGEN

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

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heimenkirch in seiner öffentlichen Sitzung am 14.11.2022 den Bebauungsplan „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

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

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

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4 INKRAFTTRETEN

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

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

Markt Heimenkirch, den 22.12.2022

.....
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

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

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 14.11.2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Markt Heimenkirch, den 22.12.2022

.....
Markus Reichart, Erster Bürgermeister



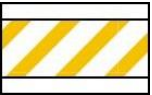

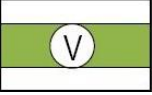
TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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

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



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

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

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

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

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

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

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

1.8 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

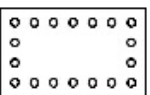


1.8.2 private Grünfläche

Zweckbestimmung: Eingrünung / Fläche von zu erhaltendem Gehölz

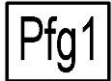
1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB

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



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

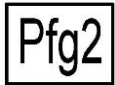
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.



Pflanzgebot 1 – Heckenpflanzung

§ 9 (1) 25a BauGB

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



Pflanzgebot 2 – Herstellung einer artenreichen Blumenwiese

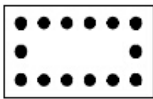
§ 9 (1) 25a BauGB

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

Pflanzgebot 3 (ohne Darstellung im Plan) – Baumpflanzung

§ 9 (1) 25a BauGB

Auf den jeweiligen Baugrundstücken 1 - 3 ist pro 400 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger, heimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort ist frei wählbar. Das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu beachten. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzenliste.



1.9.2 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) 20,25a BauGB

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

1.9.3 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§9 (1) 20 BauGB

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

1.9.4 Pflanzenlisten

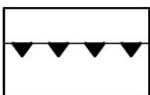
§9 (1) 20 BauGB

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

Bergahorn	Eiche
Spitzahorn	Sommerlinde
Vogelbeere	Winterlinde
Birke	Obstbäume

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

Haselnuss	Hartriegel
Wildrosen	Holunder



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

§ 9 (1) 24 BauGB

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

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

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

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

1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.11.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.11.2 Nutzungsschablone

Füllschema der Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
örtliche Bauvorschriften	
1	

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

1 – Dachform / Dachneigung

2. Örtliche Bauvorschriften

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

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

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

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

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

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

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

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig und erwünscht.

2.3 Dachaufbauten Art. 81(1)1 BayBO

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

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

2.4 Dacheindeckung Art. 81(1)1 BayBO

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

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

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

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

2.6 Stellplatznachweis

Art. 81(1)4 BayBO

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

- bei WE < 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m² - 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m² = 2,0 Stellplätze

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

2.7 Einfriedungen

Art. 81(1)5 BayBO

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

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten.

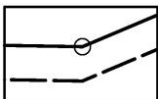
Zulässig sind:

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

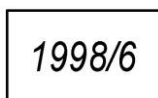
Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune und Sichtschutzwände.

3. Hinweise

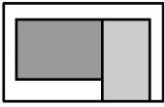
3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



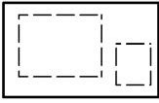
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



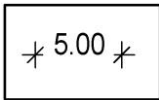
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



geplante Gebäude (Vorschlag)



geplante Grundstücksnummer (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandene Geländehöhen (beispielhaft)

3.2 Unterirdische Leitungen

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

3.3 Wasser- und Bodenschutz

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

3.4 Archäologische Denkmalpflege

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

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

3.5 Höhensystem

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

3.6 Immissionen Landwirtschaft

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

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

Immissionen Kirchenglocke

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

Vermeidung von Erschütterungen während der Bauphase

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

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

4. Anlagen zum Bebauungsplan

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

Markt Heimenkirch, den 22.12.2022

.....
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG

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

INHALT:

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

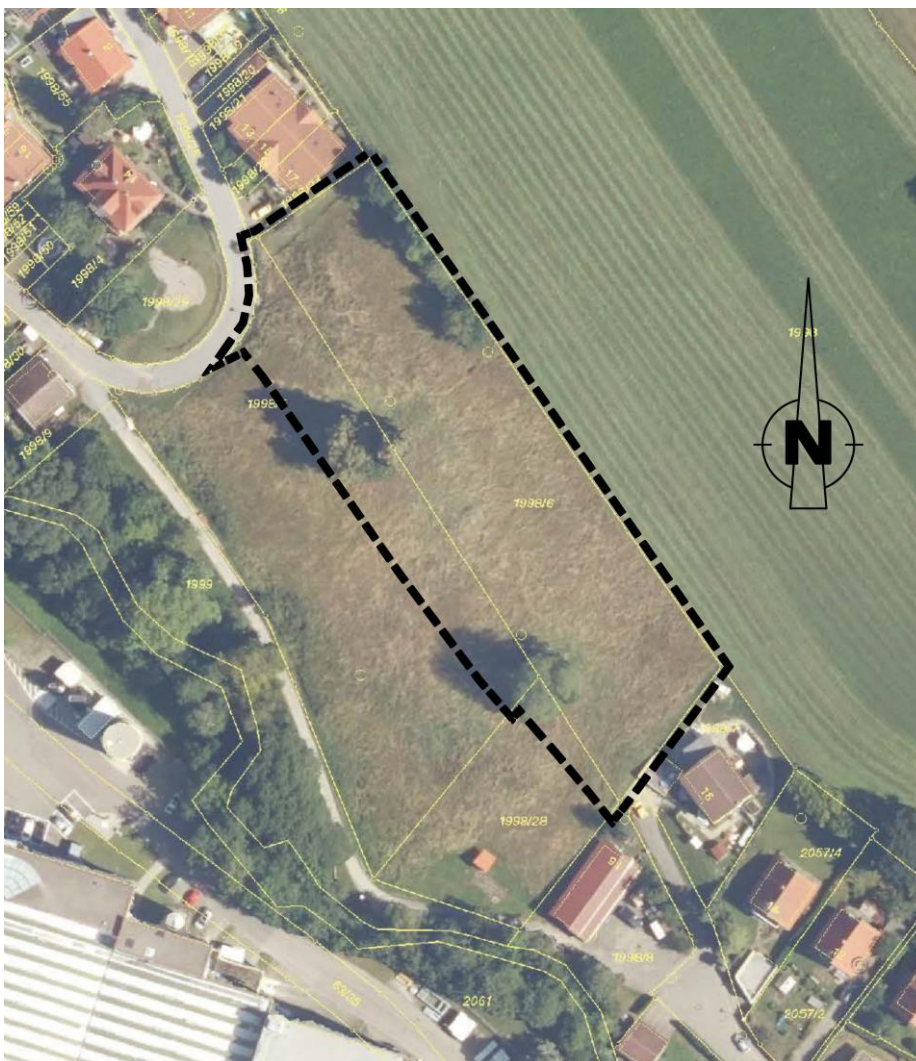
1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.500m² mit dem Flurstück Nr. 1998/6 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 1998/5 und 1998/28.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

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

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

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

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

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

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

Die Flächen im Plangebiet sind im Besitz der Gemeinde

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

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

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

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



Lageplan - Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aufstellungsbeschluss

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

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

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

7.2 Ver- und Entsorgung

Kanalisation

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

Schmutzwasser

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

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

Niederschlagswasser

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

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

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

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

Hausanschlüsse

Es sind 3 neue Hausanschlüsse geplant.

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

Außengebietswasser

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

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

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

Gemäß den vorgelegten Unterlagen des AOL stehen im vorhandenen Stauraumkanal von insgesamt 154 m³ Rückhaltevolumen ca. 135 m³ für die aktuelle Maßnahme zur Verfügung. Dieses Volumen ist ausreichend.

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

Drainagen

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

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

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

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

Straßenentwässerung

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

7.3 Auswirkungen auf das Klima

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

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

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

7.4 Artenschutz

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

Ergebnisse der Relevanzbegehung

Vegetation

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

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

Insgesamt war die Wiese 2019 etwas artenreicher und magerer als die durchschnittlichen landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswiesen des Alpenvorlands; für eine Einstufung als geschützter Biotoptyp (FFH-LRT 6510, § 30 BNatSchG oder Art 23 Bay-NatSchG) war sie jedoch bei beiden Begehungen nicht artenreich genug (<< 20 Arten / 25 m²). Vorkommen von nach BNatSchG besonders geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten sind aufgrund der standörtlichen Bedingungen nicht zu erwarten. Die randliche Hecke am Nordende ist relativ arten- und struktureich ohne ausgesprochen dominierende Arten; sie besteht aus einem dichten Strauchbestand aus Hasel (*Corylus avellana*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und anderen; eingestreut sind einige jüngere Bäume, vor allem Eschen (*Fraxinus excelsior*), daneben Linde (*Tilia cordata*).

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

Bäume

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

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

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

Fledermäuse

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

Vögel

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

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

Haselmaus

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

Geschützte totholzbewohnende Insektenarten

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

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

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

Artenschutz (Zusatzbegehung)

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

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

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

Ergebnisse

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

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

Bedingung für die Erfassung als Biototyp GE6510 oder LR6510 ist nach der bayrischen Kartieranleitung u. a. der Artenreichtum: auf einer 25 m²-Fläche müssen mindestens 20 Wiesenarten vorkommen. Da in der aufgenommenen repräsentativen Fläche nur 16 typische Wiesenarten vorkommen (*Origanum vulgare* als Saumart und *Rubus caesius* als Störzeiger werden nicht mitgezählt), ist dieses Kriterium nicht erfüllt.

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

7.5 Immissionsschutz

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

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

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

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

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

Zum o.g. Sachverhalt wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro "hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik" (Bericht-Nr. 19105_bpl_gew_gu01_v1 vom 15.11.2021) erstellt.

Die Untersuchung kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

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

Hinweis:

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

8. ALTLASTEN

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

9. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Geltungsbereich

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

Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

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

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

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

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

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

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Für die Baugrundstücke ist jeweils pro 400 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen. Darüber hinaus sind die Einfriedungen kleintierdurchlässig zu gestalten.

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

Immissionsschutz

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

9.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

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

Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten

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

Zahl der Stellplätze für Wohnungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar: **Gesamtfläche ca. 4.690 m²**

- Allgemeines Wohngebiet (WA) - 3.200 m²
(bei GRZ 0,4 = Nettobauland 1.278 m²)
- Grundstück 1 - 1.090 m² - MFH / RH / II VG
- Grundstück 2 - 1.180 m² - MFH / RH / II VG
- Grundstück 3 - 930 m² - MFH / RH / II VG

- Verkehrsfläche - 660 m²
- öff. Parkierung (15) / Verkehrsgrün - 230 m²
- Grünflächen - 600 m²

12. ANLAGEN

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

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

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

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

Markt Heimenkirch, den 22.12.2022

.....
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 20.10.2022

Planer:



Rainer Waßmann

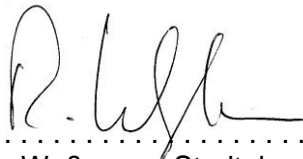
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

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

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

Langenargen, den 15.11.2022

.....

Rainer Waßmann, Stadtplaner

VERFAHRENSVERMERKE

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

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am | 08.04.19 / 03.06.19 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 08.07.19 / 10.07.19 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durch den Gemeinderat | am | 25.11.2021 |
| 4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | am | 15.01.2022 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom
bis | 17.01.2022
21.02.2022 |
| 6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | 30.05.2022 |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | 17.08 / 20.08.22 |
| 8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom 03.05.2022 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | 01.09.2022
04.10.2022 |
| 9. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | 14.11.2022 |

Markt Heimenkirch, den 15.11.2022

.....
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit Begründung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 14.11.2022 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Markt Heimenkirch, den 22.12.2022

.....
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des
Bebauungsplanes mit Begründung

am 22.12.2022

Markt Heimenkirch, den 22.12.2022

.....
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

Übermittlung in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben

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

Markt Heimenkirch, den 22.12.2022

.....
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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

Bebauungsplan „Herz-Jesu-Heim-Straße“

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der **öffentlichen Auslegung vom 01.09.2022 – 04.10.2022**, verlängert LRA bis 11.10.2022 sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

1. Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

1.1	Regierung von Schwaben	15.09.2022
1.2	Regionaler Planungsverband Allgäu	16.09.2022
1.3	AELF Kempten	02.09.2022
1.4	Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg	12.09.2022
1.5	e-netze allgäu	07.09.2022
1.6	Telekom	15.09.2022
1.7	Thüga Energienetze GmbH	22.09.2022
1.8	Bischöfliche Finanzkammer	08.09.2022

2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

2.1 LRA Lindau – Untere Naturschutzbehörde 11.10.2022

Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB:

- Mit Nachtrag zum Artenschutzbericht vom 14. Mai 2022 wird für die untere Naturschutzbehörde (UNB) nachvollziehbar dargelegt, dass vorhabensbedingt kein biotopgeschütztes Extensivgrünland betroffen ist. Die Untersuchungen zeigen aber, dass in Teilen die beplanten Wiesen artenreich sind und deshalb eine besondere Funktion für den Natur-, und Artenschutz haben.

Mit Stellungnahme vom 21. Februar 2022 haben wir der Gemeinde als Minimierungsmaßnahme für die Überbauung artenreicher Wiesen die Herstellung einer Extensivwiese empfohlen. Diese soll anstatt einer geplanten Gehölzanzpflanzung im südlichen Teil des Bauungsplans auf einer festgesetzten privaten Grünfläche erfolgen. Die Extensivwiese hätte hier für den Natur-, und Artenschutz eine signifikant bedeutsamere Funktion als die geplante Gehölzpflanzung. Das Planungsbüro erwiderte am 30. Mai 2022 (S. 2, oben) auf diesen Vorschlag der UNB, die in Rede stehende Wiese sei nicht Gegenstand des Bauungsplangebietes. Weiter solle der Bestand erhalten werden. Dies ist sachlich nicht richtig. Die zur Rede stehende Fläche ist Gegenstand des Bplans und einer den Bestand verändernden Festsetzung. Hier die Festsetzung Pkt. 1.9.1.1 zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.

Die angesprochene Herstellung einer Blühwiese auf der privaten Grünfläche im südöstlichen Rand des Plangebietes wird in Plan + Text festgesetzt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Diese Festsetzung soll nach Pkt. 1.9 Gegenstand einer Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahme sein. Nach fachlicher Prüfung der unteren Naturschutzbehörde ist diese aber nicht geeignet, die tatsächlich mit dem Eingriff verbundenen Wirkungen gleichwertig i.S. der Definition des § 15 Absatz 2 Sätze 2 und 3 BNatSchG auszugleichen.

Mit dem Vorhaben erfolgt die Zerstörung einer artenreicheren Wiese. Innerhalb des Bplan bietet sich hier der Gemeinde eine geeignete Fläche zur Wiederherstellung einer extensiv genutzten Blühwiese direkt an. Eine Änderung der Festsetzung 1.9.1.1 mit Herstellungsverpflichtung zu einer artenreichen Blühwiese anstatt der geplanten Gehölzpflanzung bedeutet keinen erkennbaren, unverhältnismäßigen Mehraufwand in der Herstellung und Umsetzung.

Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt der Gemeinde deshalb eine entsprechende Änderung der Festsetzung Nr. 1.9.1.1 für die südlich geplante öffentliche Grünfläche innerhalb des Bplans.

Zur fachlichen Begründetheit wird auch auf die Stellungnahme vom 21. Februar 2022 verwiesen. Die untere Naturschutzbehörde steht der Gemeinde bei der Entwicklung einer artenreichen Blühwiese gerne beratend zur Verfügung.

Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:

- Das Artenschutzgutachten vom 18. August 2021 hat zur Klärung des potenziellen Vorkommens von streng geschützten Fledermausarten in den zu rodenden Bäumen eine Nachsuche nach Lebensstätten dieser Tiergruppe empfohlen (Kap. 3.3, S. 4). In seiner Stellungnahme vom 30. Mai 2022 schreibt das Planungsbüro, dass in den zwischenzeitlich gefälltten Bäumen keine „Fledermausnester“ entdeckt wurden seien.

Die erforderliche nachvollziehbare Dokumentation dieser Nachsuche ist nachzureichen.

Hinweis der unteren Naturschutzbehörde: Der Termin „Fledermausnester“ ist fachlich nicht korrekt und widersprüchlich.

s.o.

s.o.

s.o.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.
Die Dokumentation wird nachgereicht.

2.2 Amt für Ernährung Landwirtschaft, Forsten 13.09.2022

Die Aufnahme des Hinweises unter 3.6 Immissionen aus der Landwirtschaft wird begrüßt:

„An das Plangebiet grenzen im Norden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.“

Ebenfalls wird begrüßt, dass bei den Pflanzlisten darauf geachtet wird, dass keine Pflanzen verwendet werden, die als Zwischenwirt oder Überträger der Feuerbranderkrankung dienen.

Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme vom 19.01.2022 verwiesen. Die dort getroffenen Hinweise und Empfehlungen sind nach wie vor zutreffend.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
<p>2.3 LRA Lindau – Immissionsschutz 14.09.2022</p> <p>In Nr. 7.5 der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass die Lärmimmissionen des benachbarten Betriebes der Fa. Hochland im Endausbau 2030, nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung, am Planungsgebiet die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes tagsüber und nachts eingehalten.</p> <p>Dies ist jedoch nur dann der Fall, wenn die in der Festsetzung Nr. 1.10 genannten Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Anlagen der Fa. Hochland umgesetzt und nachgewiesen sind. Deshalb wurde der Zeitpunkt der Aufnahme der Wohnnutzung im Planungsgebiet durch eine bedingende Festsetzung geregelt. Dies ist in der Begründung jedoch nicht erläutert.</p> <p>In Nr. 7.5 der Begründung zum Bebauungsplan ist folgender Absatz zu ergänzen: „Die Einhaltung der Orientierungswerte setzt jedoch voraus, dass die in der Festsetzung Nr. 1.10 genannten Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Anlagen der Fa. Hochland umgesetzt und nachgewiesen sind. Um einen Lärmkonflikt zu vermeiden, wurde der Zeitpunkt der Aufnahme der Wohnnutzung im Planungsgebiet durch eine bedingende Festsetzung geregelt.“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>2.4 LRA Lindau – Untere Bauaufsichtsbehörde 27.09.2022</p> <p>Es wird weiterhin empfohlen eine max. Wandhöhe festzusetzen, da aufgrund der Hanglänge talseitig Wandhöhen entstehen können die z. T. mehr als 3-geschossig in Erscheinung treten (siehe auch Systemschnitt S.11 in Schallschutztechnischer Untersuchung).</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Mit der Festsetzung zur Geschossigkeit ist das geplante Vorhaben ausreichend bestimmt.</p>
<p>2.5 LRA Lindau – Wasserrecht 07.09.2022</p> <p>Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem zu bebauenden Bereich mit dem AOL abzustimmen. Die, dem AOL erteilte wasserrechtliche Erlaubnis (Bescheid 01.07.2021, unser Az. 33-641-07/99) ist mit seinen Auflagen zu beachten.</p> <p>Für die Ableitung von oberflächennahem Grundwasser während der Bauphase (Bauwasserhaltung) ist ggf. ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen. Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p>2.6 Wasserwirtschaftsamt Kempten 30.09.2022</p> <p>Zum o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 30.05.2022) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise unserer bisherigen Stellungnahmen vom 04.08.2017 und 17.01.2022 haben weiterhin Gültigkeit.</p> <p><i>Zum o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 25.11.2021) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Wir geben jedoch nachfolgende fachliche Empfehlungen bzw. Hinweise. Wir beziehen uns dabei auch auf unsere Stellungnahme vom 04.08.2017, wo wir damals bereits zur damaligen „Machbarkeitsuntersuchung Herz-Jesu-Heim“ Stellung genommen hatten (--> vgl. am Ende nochmals beigefügt):

1. Altlasten

- keine Änderung zur Stellungnahme vom 04.08.2017.

04.08.2017 - Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

2. Vorsorgender Bodenschutz

- keine Änderung zur Stellungnahme vom 04.08.2017 –

04.08.2017 - Für die Berücksichtigung der Belange des „Schutzgutes Boden“ sind die Bodentypen zu benennen, deren natürliche Bodenfunktionen zu bewerten und im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen mit zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung bitten wir, den Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“ anzuwenden. Mit den darin zur Verfügung gestellten Methoden kann für den Boden und die relevanten Bodenfunktionen eine fachlich begründete Wertaussage getroffen werden. Der Leitfaden wird sowohl vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) ausdrücklich empfohlen, als auch in der „Planungshilfe für die Bauleitplanung“ von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren (OBB) ausdrücklich genannt und für diesen Zweck empfohlen. Der Leitfaden kann im Internet unter: http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm heruntergeladen werden.

Im Vorhabensgebiet liegen sowohl grundwasserbeeinflusste Böden (Gleye), als auch tiefgründig entwickelte Braunerden vor. Aufgrund der unterschiedlichen bodenkundlichen und physikalischen Eigenschaften sind diese Böden bei der Verwertung differenziert zu betrachten. Für die Ausführungsplanung empfehlen wir daher die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept, wobei eine möglichst hohe Verwertung innerhalb der Baufläche anzustreben ist. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Informationen und Hilfestellung zum Thema Bodenschutz beim Bauen, bietet der Leitfaden für die Praxis des Bundesverbandes Boden (BVB) „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“. Weitere Hinweise zum Thema Bodenschutz bei Bauvorhaben, sowie Daten, Karten und Hintergründe finden sich auf der Internetseite des bayerischen

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

S.U.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

In der vorliegenden Planung handelt es sich um ein §13b BauGB-Verfahren – ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Die erforderliche artenschutzrechtliche Betrachtung wird durchgeführt.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Massenmanagements bei der Ausschreibung und ebenfalls im Zuge der Bauüberwachung berücksichtigt.

S.O.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Landesamtes für Umwelt:

<http://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

Für fachliche Fragen zum Thema Boden steht das Beratungsangebot des WWA Kempten unter Tel.: 0831 52610-126 (Fr. Bedenik) zur Verfügung. **s.o.**

Die Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz behalten für die weitere Ausführungsplanung weiterhin ihre Gültigkeit. **s.o.**

3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

- keine Änderung zur Stellungnahme vom 04.08.2017 – **s.u.**

04.08.2017 - Die Wasserversorgung des Bauvorhabens ist durch Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung Heimenkirch-Opfenbach sichergestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung. **Wird zur Kenntnis genommen.**
Die Anregung hat keinen Einfluss auf die Planung, wird zur Kenntnis genommen.

4. Gewässerschutz

- Schmutzwasser: keine Änderung zur Stellungnahme vom 04.08.2017 erforderlich **s.u.**

04.08.2017 - Schmutzwasser ist über die gemeindliche Kanalisation an die Abwasserbehandlungsanlage des Abwasserverbandes Obere Leiblach anzuschließen. Auf dessen Klärwerk kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden. **Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
Die Belange des Schmutz- und Regenwassers wurden bereits geprüft und planerisch behandelt.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist vorrangig zu versickern. Die geltenden technischen Regelwerke DWA M 153 und A 138 sind dabei zu beachten. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist unter Beachtung der derzeit gültigen wasserwirtschaftlichen Richtlinien, insbesondere der DWA Regelwerke M 153 mit A 117, in den nächstgelegenen Vorfluter abzuleiten. Grundsätzlich ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Sollte das Niederschlagswasser über eine bereits bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, wäre diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lindau zu beantragen.

- Aktualisierung bzgl. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser kann lt. Baugrunduntersuchung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht versickert werden, und soll daher gemäß Ziff. 1.7 der BP-Satzung über den vorhandenen Stauraumkanal in die Leiblach eingeleitet werden. Dieser ist vom Markt Heimenkirch auf seine hydraulische Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen. Ebenso ist für die Einleitung über den bestehenden Stauraumkanal die Einhaltung der Vorgaben der einschlägigen DWA-Richtlinien M 153 und A 117 nachzuweisen. Ggf. muss eine neue wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lindau (Bodensee) beantragt werden.

Eine Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser kann zusätzlich über den Bau von Zisternen mit Nutzung zur Gartenbewässerung, sowie über die Dachbegrünung von

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der Stauraumkanal überprüft.

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Festsetzung von zu errichtenden Zisternen bei der geplanten

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Flachdächern erfolgen. Derartige effektive Maßnahmen zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich empfohlen und sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden.

5. Oberflächengewässer

Aktualisierung bzgl. Gewässernähe zur Leiblach:
Der aktuell überplante Geltungsbereich liegt ausreichend hoch und weit genug entfernt zur Leiblach.

6. Wild abfließendes Wasser

Das geplante Baugebiet liegt in einer Hanglage, die infolge von Starkregenereignissen wild abfließendes Hangwasser erwarten lässt. Im Bebauungsplan werden unter Ziff. 1.7 der BPSatzung bereits geeignete Abhilfemaßnahmen durch die Bauherren gefordert.

Wir weisen in diesem Zusammenhang vorsorglich darauf hin, dass der natürliche Ablauf des wild abfließenden Hangwassers weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger behindert oder verstärkt werden darf. Daher empfehlen wir, das Hangwasser im Rahmen der Erschließung des Baugebietes abzufangen und schadlos abzuleiten. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mehrfamilienhausbebauung ist nicht geplant.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wurde berücksichtigt.
Keine weitere Abwägung erforderlich

s.o.

2.7 Zweckverband Wasserversorgung - Ingenieurbüro Jellen
13.09.2022

Die Hauptversorgung erfolgt über die Bachstraße, Georg-Pabst-Straße und Sonnenhalde (DN 150 GGG/ZM) sowie über die Ringleitung in der Herz-Jesu-Straße (DN 100) von hier wurde von der Firma RAZ eine Leitung DA 125 PE-HD (DN 100) bis zum Oberflurhydranten im Mühlenweg verlegt.

Ich denke die Löschwasserversorgung mit 48 m³/h (13,33 l/s, über zwei Stunden) wird durch diesen Hydranten gewährleistet. Zur Versorgung der drei Mehrfamilienhäuser ist sicherlich eine neue Wasserleitung im öffentlichen Straßengrund notwendig.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

2.8 Staatliches Bauamt Kempten
19.09.2022

Wir dürfen auf unsere Stellungnahme vom 31.01.2022 verweisen. Diese behält weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit.

31.01.2022

Der Geltungsbereich des o.g. Vorhabens „Erweiterung Herz-Jesu-Helm-Straße“ liegt außerhalb des vom Staatlichen Bauamt Kempten verwalteten Streckennetzes.

Wir gehen davon aus, dass straßenbaulich relevante Mehrfrequenzierungen an Einmündungen von Gemeindestraßen in die Bundesstraße 32 (insbesondere Argenstraße) nicht auftreten. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände zum Vorhaben.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist folgende Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden.

3.1 Firma Hochland

01.09.2022

Bzgl. den im vBPLAN aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen (Absatz 2.21 & 2.22) stellt sich die aktuelle Situation wie folgt dar:

- a. Absatz 2.21, Bestand Spiegelstrich 1 - Display am LKW Parkplatz: Dauerhaft in Betrieb bzw. Einhaltung wird auch von Hochland kontrolliert.
- b. Absatz 2.21, Bestand Spiegelstrich 2 - Kühlaggregat in der Nacht auf dem Verladehof: Wird eingehalten und auch kontrolliert.
- c. Absatz 2.21, Bestand Spiegelstrich 3 - Abstellen der LKW auf den Stellplätzen: Es wurden Absperrketten angebracht, um das Parken der LKW zu verhindern. Des Weiteren wurden an den LKW Stellplätzen Elektroanschlüsse zum externen Betrieb der Kühlaggregate installiert.
- d. Absatz 2.21, Bestand Spiegelstrich 4 - Schallschutz Hauptlüftungsanlage: wird dauerhaft beachtet
- e. Absatz 2.21, Bestand Spiegelstrich 5 - Schallschutzwand Fortluft Waschraum: wird dauerhaft beachtet
- f. Absatz 2.21, Bestand Spiegelstrich 6 - Einfügedämpfung Kamin: wird dauerhaft beachtet
- g. Absatz 2.21, Bestand Spiegelstrich 7 - Fenster und Türen: wird dauerhaft beachtet
- h. Absatz 2.21, Bestand Spiegelstrich 8 - diverse Anlagenoptimierungen: 3 der 4 geforderten Optimierungen wurden bereits umgesetzt. Für die 4. Anlagenoptimierung wird derzeit eine technische Lösung erarbeitet.
- i. Absatz 2.21, Gebäude 1-3: Die Gebäude sind derzeit noch nicht in der Planung.
- j. Absatz 2.21, Gebäude 4, Hochregallager: Sämtliche Vorgaben werden derzeit in den aktuell laufenden Planungen berücksichtigt.
- k. Absatz 2.21, Gebäude 4.1: Das Gebäude ist derzeit noch nicht in der Planung.
- l. Absatz 2.21, Gebäude 5: Sämtliche Vorgaben werden derzeit in den aktuell laufenden Planungen berücksichtigt.
- m. Absatz 2.21, Gebäude 6: Sämtliche Vorgaben sind in den Planungen berücksichtigt worden.
- n. Absatz 2.21, Gebäude 7 & 11: Die Gebäude sind derzeit noch nicht in der Planung.
- o. Absatz 2.21, Gebäude 9: Sämtliche Vorgaben sind in den Planungen berücksichtigt.
- p. Absatz 2.21, Gebäude 10 (Parkhaus): Sämtliche Vorgaben sind in den Planungen berücksichtigt worden bzw. werden derzeit auch baulich umgesetzt.
- q. Absatz 2.21, Gebäude 12: Das Gebäude ist derzeit noch nicht in der Planung.
- r. Absatz 2.22 Gebäude 1-3, passiver Schallschutz: Die Gebäude sind derzeit noch nicht in der Planung.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung zu Punkt a. – r. erforderlich.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung

Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung

Ich gehe davon aus, dass wir die Anlage dieses Jahr noch projektieren und dann bis spätestens nächstes Frühjahr ertüchtigen.

Ich hoffe diese Auflistung gibt Ihnen einen ausreichenden Überblick. Sollten Sie noch Fragen haben stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Aufgestellt: Langenargen, den 20.10.2022

Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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

Bebauungsplan „Herz-Jesu-Heim-Straße“

Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit und Behörden **vom 17.01.2022 – 21.02.2022** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

1. Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

1.1	Regionaler Planungsverband Allgäu	07.02.2022
1.2	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben	24.01.2022
1.3	Bauamt Röthenbach (Allgäu)	07.02.2022
1.4	Eisenbahn-Bundesamt München	27.01.2022
1.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt i.Allgäu	19.01.2022
1.6	Telekom	14.02.2022
1.7	Thüga Energienetze GmbH	19.01.2022
1.8	Bürgermeisteramt Argenbühl	17.01.2022

2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

2.1 LRA Lindau – Untere Naturschutzbehörde 21.02.2022

Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB:

- Vorhabensbedingt wird die Lebensstätte mindestens einer nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten Totholzkäferart zerstört. Die artenschutzrechtliche Relevanzbegehung - saP - (Stand: 18. August 2021) schlägt hier eine geeignete Maßnahme zur Minimierung dieses erheblichen Eingriffes in das Schutzgut Arten und Biotop vor (S. 6).

Die Maßnahme ist entsprechend festzusetzen. So ist in die Bausatzung aufzunehmen, dass Baum und Starkäste der Winterlinde nicht geschreddert werden, diese aber in möglichst langen Teilstücken am nördlichen Ende der privaten Grünfläche mit Festsetzung Nr. 1.9.3 südlich vor die zu erhaltende Hecke dauerhaft bis zum natürlichen Verfall gelagert werden. Sollte aufgrund der Bebauung eine ausreichende Besonnung nicht gegeben sein, hat die Maßnahme auf einer anderen, geeigneten und der Marktgemeinde zur Verfügung stehenden Fläche zu erfolgen. Weiter sollte ein Hinweisschild angebracht werden, das auf den Zweck der Maßnahmen hinweist und so hilft, eine Zweckentfremdung des Holzes zu vermeiden.

Wurde berücksichtigt.

Diese vorhandenen Großbäume sind alle entfernt. Für mögliche Totholzkäferarten wurde bereits ein Totholzhaufen angelegt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

- Die untere Naturschutzbehörde schlägt für die Gestaltung der südlichen, öffentlichen Grünfläche mit Anpflanzungsgebot für Sträucher und Bäume stattdessen die Einsaat und Herstellung einer mageren und artenreichen Blumenwiese vor. Aufgrund der Planung wird ein extensives Grünland mit einigen krautreichen Blütenpflanzen überbaut. Entsprechende Wiesentypen sind im Westallgäu selten geworden, aber ein wichtiger Lebensraum für blütenbesuchende Insekten wie Tagfalter und Wildbienen. Die Herstellung einer artenreichen Blumenwiese mit ausschließlich heimischen und standortgerechten Arten ist hier für einen gleichwertigen Ausgleich des Eingriffs naturschutzfachlich besser geeignet als die Pflanzung von Hecken oder Bäumen. Die untere Naturschutzbehörde steht hier der Marktgemeinde gerne beratend zur Verfügung.

Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:

- Gemäß der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung -saP- (Stand: 18. August 2021) ist die planungsbedingte Schädigung oder Zerstörung von Lebensstätten streng geschützter Fledermausarten nicht ausgeschlossen.

Gemäß saP ist hierfür noch eine Sachverhaltsaufklärung erforderlich. Zur Vermeidung der Planung in einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (§ 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) sind deshalb gemäß saP (Kap. 3.3) die erforderlichen Detektorbegehungen durchzuführen. Hinweis: Bei einem Nachweis von Fledermäusen kann der Verbotstatbestand mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vermieden werden).

- Die Ausführungen zu den Fledermäusen gelten analog zu einem möglichen Vorkommen der streng geschützten Haselmaus. Hier wird auf die empfohlenen Maßnahmen gemäß saP Kap. 3.5 verwiesen.

Wird nicht berücksichtigt.

Die in Rede stehende öffentliche Wiese ist nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes und soll wie im Bestand derzeit erhalten bleiben.

Wurde berücksichtigt.

Verbotstatbestände bzgl. Der Fledermaus sind nicht gegeben. Die vorhandenen Großbäume sind gefällt, mögliche Fledermausnester wurden nicht entdeckt. Die in der Relevanzbegehung erwähnten Detektorbegehungen sind somit obsolet.

2.2 LRA Lindau – Untere Bauaufsichtsbehörde 19.01.2022Zum Textteil:

Zu 1.2.1

Anstelle der Zahl der Vollgeschosse sollte die max. Wandhöhe festgesetzt werden, da auch die Gesamthöhe des Gebäudes GH festgesetzt wird. Die Nutzungsschablone im Plan ist durch die WH dann zu ergänzen.

Zum Planteil:

Im nordwestlichen Bereich wird der neue B-Plan mit dem Geltungsbereich des bestehenden B-Planes „Herz-Jesu-Heim“ überlagert. Dies ist entsprechend zu ändern.

Wird nicht berücksichtigt.

Mit der Festsetzung zur Geschossigkeit ist das geplante Vorhaben ausreichend bestimmt.

Wurde berücksichtigt.

Die angesprochene Überschneidung ist nicht nachvollziehbar. Der neue Geltungsbereich mündet exakt an der bestehenden Grundstücksgrenze von 1998/24.

2.3 LRA Lindau - Immissionsschutz 15.02.2022**1. Sachverhalt**

Der Markt Heimenkirch beabsichtigt, das bestehende Wohngebiet an der Herz-Jesu Helm Straße in östlicher Richtung auf dem Grundstück Flur Nr. 1998/6 zu erweitern. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen drei Baufenster für Mehrfamilienhäuser oder Mehrfamilienreihenhäuser ausgewiesen werden. Südwestlich der Baufenster ist eine

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Erschließungsstraße von der Herz-Jesu-Helm-Straße In Richtung Mühlenweg als Stichstraße geplant. Die Verkehrsfläche wird öffentlich gewidmet. Zwischen der Erschließungsstraße und den Baufenstern sind oberirdische Stellplätze geplant. Darüber hinaus soll auch eine Tiefgarage entstehen. Die Zufahrt zu Tiefgarage erfolgt von der Erschließungsstraße aus. Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich in Abständen von ca. 65 bis 80 m das ausgedehnte Betriebsgelände der Fa. Hochland.

Der Erweiterungsbereich soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, dem die nachstehenden Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 zuzuordnen sind:

tagsüber/nachts 55/45 bzw. 40 dB(A).

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Bei zwei angegebenen Nachtorientierungswerten soll der höhere Wert zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden.

2. Immissionssituation

Auf das Planungsgebiet wirken die gewerblichen Lärmimmissionen der bestehenden und bis 2030 geplanten Anlagen der Fa. Hochland ein. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hochland“ des Marktes Heimenkirch wurde eine Gesamtlärmbetrachtung der Fa. Hochland, unter Berücksichtigung der betrieblichen Entwicklung bis zum Endausbau im Jahr 2030, vom Ingenieurbüro hcon vom 02.02.2021 erstellt.

Unter Berücksichtigung der im o.g. Gutachten ausführlich dargestellten Emissionsansätzen der einzelnen Lärmquellen der Fa. Hochland, ergeben sich nach der schalltechnischen Untersuchung der Fa. hcon vom 15.11.2021 im Rahmen des Bebauungsplanes „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“ an den südwestlichen Baugrenzen der Erweiterungsfläche die nachstehenden maximalen Beurteilungspegel:

Baufenster Nr.	Beurteilungspegel [dB(A)]		Orientierungswert [dB(A)]		Über-(+)/Unter-(-) schreitung [dB(A)]	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	48	39	55	40	-7	-1
2	47	39	55	40	-8	-1
3	47	38	55	40	-8	-2

Demzufolge werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 Teil 1 an den der Fa. Hochland nächstgelegenen Baugrenzen tagsüber und nachts eingehalten.

Diese Berechnung setzt, gemäß der schalltechnischen Untersuchung vom 02.02.2021, jedoch voraus, dass an den relevanten bestehenden Lärmquellen im nördlichen Betriebsarea I der Fa. Hochland Maßnahmen zur Reduzierung der Geräusche umgesetzt werden. Diese Lärmsanierungsmaßnahmen wurden als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hochland“ aufgenommen. Für das Planungsgebiet „Erweiterung Herz-

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Jesu-Heim-Straße" sind die nachstehenden Festsetzungen für die bestehenden betrieblichen Einrichtungen und Anlagen relevant:

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

Demzufolge ist die Aufnahme der Wohnnutzung im gesamten Planungsgebiet erst dann zulässig, wenn die o.g. Festsetzungen durch die Fa. Hochland umgesetzt und nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). **s.o.**

Unter Berücksichtigung eines Spitzenpegels für das Absetzen eines leeren Containers mittels Hakenliftsystem auf dem Containerstellplatz im Werksgelände Nord mit einem Spitzenpegel von 123 dB(A) ergibt sich in einem Abstand von ca. 78 m an der südlichen Baugrenze des Planungsgebietes keine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums für den Tagzeitraum nach TA-Lärm. Während des Nachtzeitraumes ist mit keinen nennenswerten Spitzenpegeln im nördlichen Teil des Betriebsgeländes der Fa. Hochland zu rechnen. In der o.g. schalltechnischen Untersuchung werden trotz Einhaltung der Orientierungswerte am Planungsgebiet Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. **s.o.**

Nach Nr. 4.4.5.6 der DIN 4109-2: 2018 wird an den nächstgelegenen Baugrenzen des Planungsgebietes ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 58 dB(A) durch die Gewerbelärmimmissionen ermittelt (Lärmpegelbereich II). Da die Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämmmaß im Lärmpegelbereich II i. d. R. bereits durch Vorgaben des Wärmeschutzes erfüllt sind, kann auf diese Festsetzung verzichtet werden. **s.o.**

3. Beurteilung

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“ des Marktes Heimenkirch dann keine Bedenken, wenn nachstehende Maßgaben bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

3.1 Die Festsetzung Nr. 1.10 des Textteils zum Bebauungsplan zu den Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude kann **Wird berücksichtigt.**

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

entfallen.

3.2 In Nr. 1.10 des Textteils zum Bebauungsplan ist folgende Festsetzung aufzunehmen:

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

- Die an der Außenluftöffnung der Hauptlüftungsanlage SK Halle A-C (Fassade Nord Halle C, Anbau Nord/Technik) bestehende gebäudevorgelagerte Schallschutzwand ist dauerhaft zu erhalten.

- Die an der Fortluftöffnung Waschraum (Fassade Nord Halle B) gebäudevorgelagerte Schallschutzwand ist dauerhaft zu erhalten.

- Der Schalleistungspegel der Fortluftöffnungen der Wannenwaschanlage (Nord-Ost-Ecke Halle B), des Mischraumes (Nord-Ost-Ecke Halle B), des Raumlufdtrockners Fa. Munters (Nordseite Anbau Halle A „ Bau90“) und der Teilewaschanlage Nr. 1 (Fassade Nord-Anbau Nord Halle B) sind auf maximal 70 dB(A) zu begrenzen. Zur Einhaltung dieser Anforderung sind geeignete Maßnahmen nach dem Stand der Lärminderungstechnik (z.B. Einsatz geräuscharmer Geräte, Einsatz ausreichend dimensionierter Schalldämpfer) umzusetzen.

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

Wird berücksichtigt.

Die Ziffer 1.10 wird entsprechend geändert.

2.4 LRA Lindau - Wasserrecht**18.01.2022**

Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem zu bebauenden Bereich in Abstimmung mit dem AOL zu planen.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung über eine bereits bestehende Regenwasserkanalisation ist diese auf Ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Für die Ableitung von oberflächennahem Grundwasser während der Bauphase (Bauwasserhaltung) ist ggf. ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.

Wird berücksichtigt.

Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung.

s.o.

s.o.

2.5 Landkreis Lindau - Kreisbrandinspektion**31.01.2022**Flächen für die Feuerwehr

Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der

Wird berücksichtigt.

Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3m, die lichte Höhe mindestens 3,50m betragen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind Zufahrten oder Durchfahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt werden.

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

Löschwasserbedarf

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

Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20m, von mehr als 7,20m ein genormtes Hubrettungsgerät. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen im

Flächenbedarf und Löschwasserrate wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

s.o.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

2.6 Staatliches Bauamt Kempten Kempten 31.01.2022

Der Geltungsbereich des o.g. Vorhabens „Erweiterung Herz-Jesu-Helm-Straße“ liegt außerhalb des vom Staatlichen Bauamt Kempten verwalteten Streckennetzes.

Wir gehen davon aus, dass straßenbaulich relevante Mehrfrequentierungen an Einmündungen von Gemeindestraßen in die Bundesstraße 32 (insbesondere Argenstraße) nicht auftreten.

Insofern bestehen unsererseits keine Einwände zum Vorhaben.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

2.7 Wasserwirtschaftsamt Kempten 11.02.2022

Zum o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 25.11.2021) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Wir geben jedoch nachfolgende fachliche Empfehlungen bzw. Hinweise. Wir beziehen uns dabei auch auf unsere Stellungnahme vom 04.08.2017, wo wir damals bereits zur damaligen „Machbarkeitsuntersuchung Herz-Jesu-Heim“ Stellung genommen hatten (--> vgl. am Ende nochmals beigefügt):

1. Altlasten

- keine Änderung zur Stellungnahme vom 04.08.2017.

04.08.2017 - Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

2. Vorsorgender Bodenschutz

- keine Änderung zur Stellungnahme vom 04.08.2017 –

04.08.2017 - Für die Berücksichtigung der Belange des „Schutzgutes Boden“ sind die Bodentypen zu benennen, deren natürliche Bodenfunktionen zu bewerten und im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen mit zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung bitten wir, den Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“ anzuwenden. Mit den darin zur Verfügung gestellten Methoden kann für den Boden und die relevanten Bodenfunktionen eine fachlich begründete Wertaussage getroffen werden. Der Leitfaden wird sowohl vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) ausdrücklich empfohlen, als auch in der „Planungshilfe für die Bauleitplanung“ von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren (OBB) ausdrücklich genannt und für diesen Zweck empfohlen. Der Leitfaden kann im Internet unter: http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

s.u.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

In der vorliegenden Planung handelt es sich um ein §13b BauGB-Verfahren – ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Die erforderliche artenschutzrechtliche Betrachtung wird durchgeführt.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Massenmanagements bei der Ausschreibung und ebenfalls im Zuge der Bauüberwachung berücksichtigt.

heruntergeladen werden.

Im Vorhabensgebiet liegen sowohl grundwasserbeeinflusste Böden (Gleye), als auch tiefgründig entwickelte Braunerden vor. Aufgrund der unterschiedlichen bodenkundlichen und physikalischen Eigenschaften sind diese Böden bei der Verwertung differenziert zu betrachten. Für die Ausführungsplanung empfehlen wir daher die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept, wobei eine möglichst hohe Verwertung innerhalb der Baufläche anzustreben ist. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Informationen und Hilfestellung zum Thema Bodenschutz beim Bauen, bietet der Leitfaden für die Praxis des Bundesverbandes Boden (BVB) „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“. Weitere Hinweise zum Thema Bodenschutz bei Bauvorhaben, sowie Daten, Karten und Hintergründe finden sich auf der Internetseite des bayerischen Landesamtes für Umwelt:

<http://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

Für fachliche Fragen zum Thema Boden steht das Beratungsangebot des WWA Kempten unter Tel.: 0831 52610-126 (Fr. Bedenik) zur Verfügung.

Die Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz behalten für die weitere Ausführungsplanung weiterhin ihre Gültigkeit.

3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

- keine Änderung zur Stellungnahme vom 04.08.2017 –

04.08.2017 - *Die Wasserversorgung des Bauvorhabens ist durch Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung Heimenkirch-Opfenbach sichergestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung.*

4. Gewässerschutz

- Schmutzwasser: keine Änderung zur Stellungnahme vom 04.08.2017 erforderlich

04.08.2017 - *Schmutzwasser ist über die gemeindliche Kanalisation an die Abwasserbehandlungsanlage des Abwasserverbandes Obere Leiblach anzuschließen. Auf dessen Klärwerk kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.*

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist vorrangig zu versickern. Die geltenden technischen Regelwerke DWA M 153 und A 138 sind dabei zu beachten. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist unter Beachtung der derzeit gültigen wasserwirtschaftlichen Richtlinien, insbesondere der DWA Regelwerke M 153 mit A 117, in den nächstgelegenen Vorfluter abzuleiten. Grundsätzlich ist vor Baubeginn eine

s.o.

s.o.

s.o.

s.u.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung hat keinen Einfluss auf die Planung, wird zur Kenntnis genommen.

s.u.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Belange des Schmutz- und Regenwassers wurden bereits geprüft und planerisch behandelt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Sollte das Niederschlagswasser über eine bereits bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, wäre diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lindau zu beantragen.

- Aktualisierung bzgl. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser kann lt. Baugrunduntersuchung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht versickert werden, und soll daher gemäß Ziff. 1.7 der BP-Satzung über den vorhandenen Stauraumkanal in die Leiblach eingeleitet werden. Dieser ist vom Markt Heimenkirch auf seine hydraulische Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen. Ebenso ist für die Einleitung über den bestehenden Stauraumkanal die Einhaltung der Vorgaben der einschlägigen DWA-Richtlinien M 153 und A 117 nachzuweisen. Ggf. muss eine neue wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lindau (Bodensee) beantragt werden.

Eine Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser kann zusätzlich über den Bau von Zisternen mit Nutzung zur Gartenbewässerung, sowie über die Dachbegrünung von Flachdächern erfolgen. Derartige effektive Maßnahmen zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich empfohlen und sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden.

5. Oberflächengewässer

Aktualisierung bzgl. Gewässernähe zur Leiblach:

Der aktuell überplante Geltungsbereich liegt ausreichend hoch und weit genug entfernt zur Leiblach.

6. Wild abfließendes Wasser

Das geplante Baugebiet liegt in einer Hanglage, die infolge von Starkregenereignissen wild abfließendes Hangwasser erwarten lässt. Im Bebauungsplan werden unter Ziff. 1.7 der BPSatzung bereits geeignete Abhilfemaßnahmen durch die Bauherren gefordert.

Wir weisen in diesem Zusammenhang vorsorglich darauf hin, dass der natürliche Ablauf des wild abfließenden Hangwassers weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger behindert oder verstärkt werden darf. Daher empfehlen wir, das Hangwasser im Rahmen der Erschließung des Baugebietes abzufangen und schadlos abzuleiten. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der Stauraumkanal überprüft.

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Festsetzung von zu errichtenden Zisternen bei der geplanten Mehrfamilienhausbebauung ist nicht geplant.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wurde berücksichtigt.

Keine weitere Abwägung erforderlich

s.o.

2.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten

17.01.2022

Von der Aufstellung des Bebauungsplans ist kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes betroffen (Art. 2 BayWaldG).

Wir empfehlen, bei den Pflanzlisten (Ziffer 1.9.5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) die Baumart „Esche“ zu streichen. Die einheimische Esche (*Fraxinus excelsior*) wird seit einigen Jahren flächendeckend von der Pilzerkrankung „Eschentriebsterben“ befallen, die sehr viele ausgewachsene

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich

Wird berücksichtigt.

Die Pflanzlisten werden entsprechend angepasst.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Eschen zum Absterben bringt und bei Pflanzungen erfahrungsgemäß zu sehr hohen Ausfällen führt.

19.01.2022

Die im Nord-Osten angrenzenden Flächen zu der beabsichtigten Wohnbebauung werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die akzeptiert werden müssen. Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, empfiehlt es sich, in die notariellen Kaufverträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

Darüber hinaus sollte auch in die Satzung ein Hinweis auf diese landwirtschaftlichen Emissionen aufgenommen werden.

Ausgleichsflächen:

Ist in der weiteren Planung eine Ausweisung von Ausgleichsflächen notwendig, sollten aus landwirtschaftlicher Sicht bei der Planung von Ausgleichsflächen grundsätzlich landwirtschaftliche Ertragsflächen geschont werden und Flächen herangezogen werden, die wenig ertragreich und schwierig zu bewirtschaften sind.

Der Ausgleich sollte nach Möglichkeit durch Aufwertung der Grünflächen im Geltungsbereich oder Aufwertung bestehender Ausgleichsflächen erfolgen, um den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren.

Wird zusätzliche landwirtschaftlich Fläche für den Ausgleich benötigt, sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in enger Absprache mit dem Bewirtschafter zu planen und eventuelle Verluste auszugleichen. Weiterhin muss darauf geachtet werden, dass benachbarte Flächen durch die Extensivierungsmaßnahmen weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftet werden können.

Bei der Planung einer Bepflanzung ist darauf zu achten, dass keine Pflanzen verwendet werden dürfen, die als Zwischenwirt oder Überträger der Feuerbranderkrankung dienen können.

Wird berücksichtigt.

Hinweise zur landwirtschaftlichen Nutzung und möglichen Emissionen werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3. Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

In der vorliegenden Planung handelt es sich um ein §13b BauGB-Verfahren – Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

Wird berücksichtigt.

Die Pflanzlisten werden entsprechend angepasst.

2.9 Bischöfliche Finanzkammer Augsburg

16.02.2022

Rein vorsorglich könnte unseres Erachtens ein Passus bzgl. des Glockengeläutes mitaufgenommen werden, da die Pfarrkirche St. Margareta in Heimenkirch in der Nähe des Planungsgebietes liegt, der z. B. wie folgt lauten könnte:

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

Des Weiteren muss auf die Notwendigkeit, Erschütterungen während Bauphasen zu vermeiden, hingewiesen werden. Die Bauwerke aus unserem Verantwortungsbereich, die am weitest empfindlichsten auf Erschütterungen, z. B. durch

Wird berücksichtigt.

Hinweise zum Glockengeläut und Erschütterungen werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3. Hinweise aufgenommen.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Verdichtungsarbeiten und den Bau von Tiefgaragen, reagieren könnten, sind die Pfarrkirche St. Margareta und der Pfarrhof in Heimenkirch. Erschütterungen jeglicher Art, insbesondere über Bodenübertragung, sind deshalb auszuschließen.

Bodenübertragungen können über weite Strecken erfolgen, die kurz- oder längerfristig zu Lockerungen und Haarrissen führen. Unsere Bauabteilung hat deshalb empfohlen, vor Verwirklichung des Bauvorhabens ein Beweissicherungsverfahren in der Pfarrkirche St. Margareta und im Pfarrhof durchzuführen.

Außerdem möchten wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass gegebenenfalls während erschütterungsreicher Arbeiten Erschütterungsmessungen in der Pfarrkirche St. Margareta durchzuführen sind. Sollte hier ein bedenklicher Grenzwert überschritten werden, müssen die Arbeiten sofort eingestellt werden, um Schädigungen an der Bausubstanz der Kirche zu vermeiden.

Es wäre zielführend, wenn bereits in der Bauleitplanung auf diese Erfordernisse hingewiesen werden könnte. Daher würden wir anregen, in die Begründung des Bebauungsplanes „Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße“ des Marktes Heimenkirch einen entsprechenden Passus aufzunehmen.

Wir dürfen Sie auch bitten, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Die Kath. Pfarreiengemeinschaft Heimenkirch, den Kath. Pfründestiftungsverbund St. Ulrich und unseren Fachbereich Projektmanagement haben wir hiervon ebenfalls in Kenntnis gesetzt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

2.10 IHK Schwaben Augsburg**11.02.2022**

Die Planfläche liegt direkt nördlich der Firma Hochland Natec GmbH. Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die für gesundes Wohnen vorgegeben Immissionswerte eingehalten werden können. Wir weisen trotzdem darauf hin, dass für den bestehenden Betrieb selbstverständlich der Bestandsschutz gilt. Zudem sollte gewährleistet sein, dass auch mögliche zukünftige Erweiterungsbedarfe durch das Projekt nicht verhindert werden.

Darüber hinaus bestehen aus Sicht der IHK Schwaben hinsichtlich des vorgelegten Vorentwurfs - insbesondere zu Umweltaspekten - keine Anmerkungen oder Bedenken. Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der vorhandene Betrieb genießt Bestandsschutz und wird durch die geplante Bebauung nicht eingeschränkt.

3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahme vorgebracht worden.

3.1**Herr****18.10.2021**

Herr Rüdiger Teichert spricht im Namen der Eigentümer in der Herz-Jesu-Heim-Straße Bedenken gegen die aktuell geplante Straßenführung zum neuen Baugebiet an. In der Herz-Jesu-

Wird zur Kenntnis genommen.

Mit dem Bau von weiteren Wohngebäuden wird es immer auch eine Zunahme des

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Heim-Straße wohnen beispielsweise zahlreiche Kinder. Durch den zusätzlichen Verkehr aus dem neuen Baugebiet wird ein erhöhtes Gefahrenpotential befürchtet, da es in der Straße keine Gehwege gibt.

Die Herz-Jesu-Heim-Straße wird außerdem von Schülerinnen und Schülern als Schulweg und für breite Teile der Bevölkerung als Geh- und Radwegeverbindung genutzt. Die Straße ist sehr schmal. Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen ist eine Herausforderung. Es wird darum gebeten, die Bedenken bei der Planung zu berücksichtigen. Eine entsprechende Petition mit den Unterschriften von Anliegern wurde übergeben.

bestehenden Verkehrsaufkommens geben. Diesen zusätzlichen Verkehr können die bestehenden Straßen aufnehmen, ohne dass ein erhöhtes Gefahrenpotential für andere Verkehrsteilnehmer wie Radfahrer und Fußgänger entsteht.

3.2 Anwohner der Herz-Jesu-Heim-Straße 16.10.2021

Die Anwohner der Herz-Jesu-Heim-Straße bekunden mit ihrer Unterschrift, dass sie mit der neu geplanten Straßenführung nicht einverstanden sind.

(Es kann nicht sein dass der Mühlenweg verkehrsberuhigte Zone wird und die Herz-Jesu-Heim-Straße zur "zweispurigen Autobahn".

Unser Vorschlag die Einbahnstraße ab HJH Hausnummer 17 zu machen, damit ist die Mehrbelastung für beide Anwohner gleich.

Wird nicht berücksichtigt.

Die vorgeschlagene Einbahnstraßenregelung wurde im Gemeinderat diskutiert. Als tragbare Verkehrsführung wurde im Gemeinderat beschlossen, dass Zum Mühlenweg die Straße auf 3,5 m ausgebaut und Begegnungsverkehr mit Sichtregelung zugelassen werden soll.

Aufgestellt: Langenargen, den 30.05.2022