

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-Heim-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 Gesamtlärbetrachtung 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 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.“

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
<p>Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).</p>	
<p>2.6 Staatliches Bauamt Kempten Kempten 31.01.2022</p> <p>Der Geltungsbereich des o.g. Vorhabens „Erweiterung Herz-Jesu-Helm-Straße“ liegt außerhalb des vom Staatlichen Bauamt Kempten verwalteten Streckennetzes.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass straßenbaulich relevante Mehrfrequentierungen an Einmündungen von Gemeindestraßen in die Bundesstraße 32 (insbesondere Argenstraße) nicht auftreten.</p> <p>Insofern bestehen unsererseits keine Einwände zum Vorhaben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
<p>2.7 Wasserwirtschaftsamt Kempten 11.02.2022</p> <p>Zum o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 25.11.2021) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <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):</p> <p>1. Altlasten - keine Änderung zur Stellungnahme vom 04.08.2017.</p> <p><i>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.</i></p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz - keine Änderung zur Stellungnahme vom 04.08.2017 –</p> <p><i>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</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> <p>s.u.</p> <p>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.</p> <p>Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Massenmanagements bei der Ausschreibung und ebenfalls im Zuge der Bauüberwachung berücksichtigt.</p>

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 vorgegebenen 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 16.05.2022