

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 „Im Moos – Erweiterung I“

Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit und Behörden **vom 30.05.2022 – 01.07.2022** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

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

1.1	Regierung von Schwaben - SG 24	02.06.2022
1.2	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben	21.06.2022
1.3	Deutsche Telekom Technik	13.06.2022
1.4	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt i.Allgäu	31.05.2022
1.5	Örtliche Heimatpflegerin	05.06.2022
1.6	IHK Schwaben	24.06.2022
1.7	Thüga Energienetze GmbH	29.06.2022
1.8	Stadt Lindenberg i. Allgäu	31.05.2022
1.9	Gemeinde Röthenbach	08.06.2022
1.10	Bürgermeisteramt Argenbühl	31.05.2022

2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

2.1 LRA Lindau – Bauen und Umwelt 28.06.2022

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird wie folgt zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan Stellung genommen.

Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor

Wird berücksichtigt.

Hinweise zum Bodenschutz werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3. Hinweise aufgenommen.

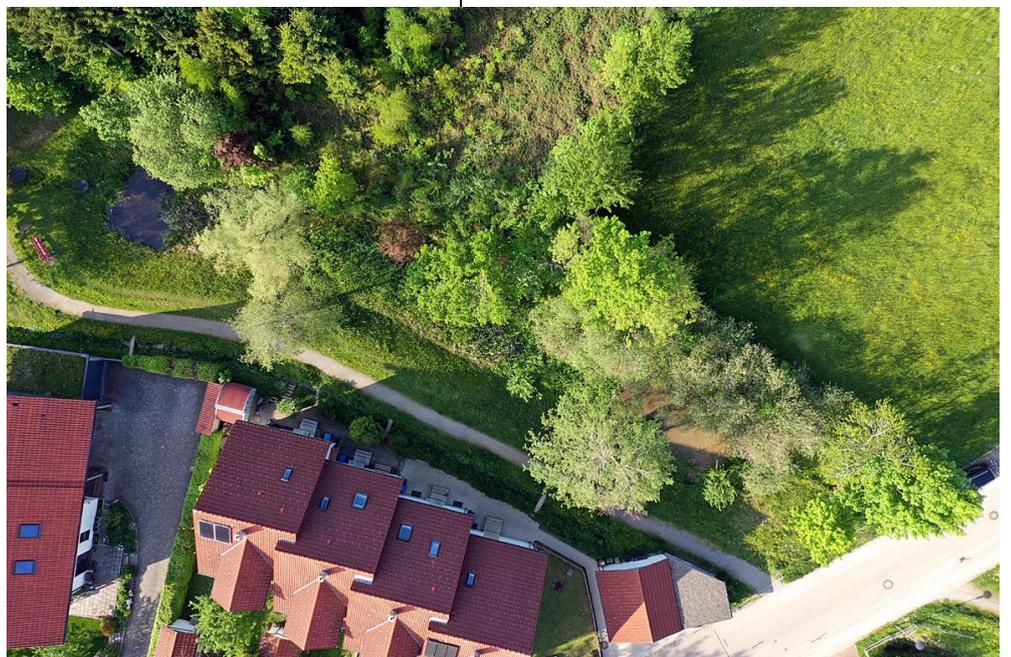
Wird zur Kenntnis genommen.

Erschließungsmaßnahmen finden nicht statt.

physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem sollte im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 erstellt werden.

Um Bauverzögerungen und Mehrkosten zu vermeiden, wird empfohlen, mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn eine Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept zu erstellen. Oberstes Ziel hierbei ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. **S.o.**

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich. **S.o.**



2.2 LRA Lindau – Untere Naturschutzbehörde 01.07.2022

Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:

Gemäß den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung mit Stand vom 28.01.2020 (arB) kann für streng geschützte Arten aus den Tiergruppen der Fledermäuse, der Amphibien, der Kleinsäuger sowie den europäischen Vogelarten ein Hineinplanen in einen Verbotstatbestand nicht erforderlich konkret ausgeschlossen werden.

Schadungsverbot für gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG:

Die arB kann die planungsbedingte Betroffenheit eines gesetzlich geschützten „struktureichen Dauergrünlandes“ nicht erforderlich konkret ausschließen. Insofern liegt hier die Planung in einen fachrechtlichen Verbotstatbestand vor.

Wurde berücksichtigt.

Die Wiese wurde erneut untersucht.

Fledermäuse: Die überplante Wiese ist für Fledermäuse als Quartier ohne, als Jagdrevier von sehr geringer Bedeutung. Für Fledermäuse sind der südexponierte Waldrand und der südexponierte Rand der geplanten Waldumwandlungsfläche als Jagdhabitat geeignet; in den Wald wird nicht eingegriffen, die Waldumwandlungsfläche dürfte, wenn sie als Niederwald entwickelt wird, für Fledermäuse mindestens ähnlich geeignet sein wie der jetzige Zustand. Wenn bei der Waldumwandlung die Entnahme von größeren Bäumen vermieden wird, bzw. bei unvermeidbaren Fällungen die Bäume vorher auf potentielle Quartiere geprüft werden und die Fällung im Winter erfolgt, ist eine Beeinträchtigung von Fledermäusen nicht zu erwarten.

Amphibien: Das Plangebiet enthält keine Gewässer; in das RÜB wird nicht eingegriffen. Denkbar (und wahrscheinlich) sind Landlebensräume von Erdkröte und Grasfrosch, die im RÜB vorkommen dürften. Diese Landlebensräume liegen ggf. nicht in der Wiese, sondern in der Waldumwandlungsfläche, die erhalten bleibt, und im nördlich angrenzenden Wald, in den nicht eingegriffen wird. Durch die Anlage von Hausgärten im Bereich der bestehenden Wiese können geeignete Landlebensräume für die Erdkröte entstehen.

Kleinsäuger: Ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus ist im Bereich der Waldumwandlungsfläche nicht ganz ausgeschlossen. Da die Fläche erhalten bleibt, ist das Vorkommen nicht betroffen.

Vögel: Die eigentliche Eingriffsfläche – die Wiese – ist für Vögel allenfalls als mitgenutztes Nahrungsrevier relevant. Vorkommen von streng geschützten oder sonst naturschutzrelevanten (seltenen, gefährdeten) Arten können im Gebiet aufgrund der vorhandenen Struktur- und Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Wird berücksichtigt.

Die Wiese ist auch nach Einschätzung des Biologen (siehe Nachtrag) ein geschütztes Biotop, wenn auch in mäßig guter Ausprägung. Für die Inanspruchnahme ist ein **Ausgleich erforderlich**, der mit der

Das Planungsbüro hat der unteren Naturschutzbehörde mit Mail vom 01. Juli 2022 auf Nachfrage mitgeteilt, dass die Planung ein gesetzlich geschütztes Biotop, hier ein „struktureiches Dauergrünland“ erheblich beeinträchtigen wird.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Die aRB greift hierzu Vorschläge zu einer notwendigen und angemessenen Sachverhaltsermittlung auf. Der von der aRB vorgeschlagene Umfang ist nachvollziehbar und begründet. Der vorgeschlagene Untersuchungsumfang ist mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Lindau (Bodensee) abgestimmt. Wir empfehlen bei den Begehungen auch auf ein mögliches Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse zu achten und dieses fachgutachterlich in Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu bewerten.

Die Überplanung eines nach Art. 23 Absatz 1 Satz 1 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotopes bedarf der Ausnahmepfung. Eine Ausnahme nach Art. 23 Absatz 3 Satz 1 BayNatSchG ist nur dann möglich, wenn für das erheblich beeinträchtigte Biotop ein gleichartiger Ausgleich geschaffen werden kann. Im vorliegenden Fall die Herstellung und Entwicklung einer extensiv genutzten Blühwiese, mindestens im Umfang von 1,0 bis 1,5 der beeinträchtigten Fläche. Für die Ausnahme ist ein Antrag der Marktgemeinde an die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Lindau (Bodensee) erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt eine frühzeitige Abstimmung und steht hier der Marktgemeinde gerne zur Verfügung.

Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB:

Gegenstand der Planung ist ein Regenrückhaltebecken welches neben einer möglichen Lebensstätte für Amphibien ein Habitat für seltene Blütenpflanzen ist. So kommt hier ein für den Landkreis sehr großer Bestand des straußblütigen Gilbweiderichs vor. Diese Sumpfpflanze gilt in Bayern nach der Roten Liste als „gefährdete“ Pflanzenart.

Zur Erhaltung und Sicherung der Biodiversität an diesem Standort ist das Becken in die öffentliche Grünfläche zu integrieren. Weiter dürfen die Standorteigenschaften (feuchte und nasse Standorteigenschaften sowie lichte und halblichte Bereiche) durch die Waldumwandlung nicht verändert werden. Das Rückhaltebecken kann als dem Wald dienende Offenlandfläche in eine Waldumwandlung integriert werden. Die untere Naturschutzbehörde steht hier der Marktgemeinde gerne für eine frühzeitige Abstimmung zur Verfügung.

Es wird empfohlen, die grundsätzlich geeignete Festsetzung Pkt. 2.7 wie folgt zu konkretisieren, da die unbestimmte Formulierung zu einer „kleintierdurchlässigen Einfriedung“ nicht ausreichend bestimmt ist. Empfehlung:

„Zäune sind zum Gelände hin mit einem Abstand von zehn Zentimetern als Kleintierdurchlass herzustellen.“

zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt wird.

S.O.

S.O.

Wird zur Kenntnis genommen.

Das vorhandene Regenrückhaltebecken ist nicht Gegenstand der Planung. Hier ist keine Veränderung vorgesehen.

Wird berücksichtigt.

Die örtlichen Bauvorschriften Ziffer 2.7 werden entsprechend ergänzt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung****2.3 LRA Lindau – Untere Bauaufsichtsbehörde 08.06.2022**Zum Textteil:

Die in den Rechtsgrundlagen aufgeführten Gesetze sind auf den aktuellen Stand abzuändern. Hier sind nicht die letzten Änderungen aufgeführt.

Zu 1.2.1

Hier kann auch die max. Wandhöhe festgesetzt werden anstelle der Zahl der Vollgeschosse.

Zu 2.2

Zu den geneigten Dächern gehören neben Satteldächer auch Pultdächer evtl. Sheddächer, hier wird empfohlen die zulässigen Dachformen zu benennen.

Hinweis:

Es sollte ergänzt werden, ob die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO hier angewendet werden sollten.

Zum Planteil:

Da in vorliegenden Bebauungsplan keine örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Hier sind keine Freistellungsverfahren möglich.

Wird berücksichtigt.

Rechtsgrundlagen werden angepasst.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde bewusst auf eine Aufzählung verzichtet – wenn geneigtes Dach, dann soll es dem Bauherrn überlassen werden.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die gesonderte Erwähnung ist nicht erforderlich. Diese Regelung nach Art. 6 gilt obligatorisch, wenn keine andere Festsetzung getroffen wurde - so auch hier.

Wird berücksichtigt.

Der Geltungsbereich wird um die angrenzende Verkehrsfläche erweitert.

2.4 LRA Lindau - Immissionsschutz 09.06.2022

Die Gemeinde Heimenkirch beabsichtigt, im südlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 139 der Gemarkung Heimenkirch ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Innerhalb des Planungsgebietes sollen drei Einzelhäuser und eine Hausgruppe entstehen. Südlich und westlich des Planungsgebietes grenzen bereits Wohnbauflächen an. Nördlich des Planungsgebietes schließen sich ausgedehnte Waldflächen an. Östlich des Planungsgebietes existiert der Sportplatz des TSV Heimenkirch mit Rasenspielfeld, Hartplatz und Vereinsheim sowie 4 Tennisplätze und ein Vereinsheim des TC Heimenkirch. Das Planungsgebiet liegt in einem Hangbereich und fällt von Osten nach Westen um ca. 8 m ab.

Gemäß der o.g. Gebietscharakterisierung sind dem Planungsgebiet die nachstehenden Orientierungswerte zuzuordnen:
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.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen der benachbarten Sportanlagen sind die nachstehenden Immissionsrichtwerte der 18. BimSchV – Sportanlagenlärmenschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete heranzuziehen:

Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

s.o.

s.o.

s.o.

tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 50 dB(A),
tags innerhalb der übrigen Ruhezeiten 55 dB(A),
nachts 40 dB(A).
Einzelne Geräuschspitzen dürfen dabei die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die o.g. Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten: **s.o.**

tagsüber an Werktagen 06.00 bis 22.00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen 07.00 bis 22.00 Uhr,

nachts an Werktagen 22.00 bis 06.00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen 22.00 bis 07.00 Uhr,

Ruhezeiten an Werktagen 06.00 bis 08.00 Uhr
(Ruhezeit am Morgen),
und 20.00 bis 22.00 Uhr,

an Sonn- und Feiertagen 07.00 bis 09.00 Uhr
(Ruhezeit am Morgen),
13.00 bis 15.00 Uhr,
und 20.00 bis 22.00 Uhr.

Mess- und Beurteilungsvorschrift ist die Sportanlagenlärm- **s.o.**
schutzverordnung -18. BImSchV-, zuletzt geändert durch die
Zweite Verordnung zur Änderung der
Sportanlagenlärmenschutzverordnung vom 01.06.2017.

2. Immissionssituation

2.1. Lärmimmissionen der benachbarten Sportanlagen

Die zum Planungsgebiet nächstgelegene Sportanlage stellt der Hartplatz mit einem Abstand des Spielfeldrandes von ca. 60 m dar. Nach einer überschlägigen Prognose eines Trainingsbetriebes auf dem Hartplatz werktags in der Ruhezeit von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr (worst case) mit einem Schalleistungspegel für die Spieler von 94 dB(A) und der Zuschauer von 90 dB(A) nach VDI 3770: 2012, ergibt sich bei freier Schallausbreitung an der östlichen Baugrenze des Planungsgebietes eine deutliche Unterschreitung des Tagesimmissionsrichtwertes für die o.g. Ruhezeit von 55 dB(A). Darüber hinaus wird der Hartplatz durch die entlang der Westseite bestehende Lärmschutzwand teilweise abgeschirmt.

Aufgrund des deutlich größeren Abstandes des Rasenplatzes und der Tennisplätze mit den zugehörigen Vereinsheimen zum Planungsgebiet, ist hier ebenfalls mit keinem Lärmkonflikt zu rechnen.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft entlang des Waldrandes die Erschließungsstraße zu den beiden Sportanlagen. Nach Nr. 1.1 des Anhang 1 der 18. BImSchV sind Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen durch das der Sportanlage zuzurechnende Verkehrsaufkommen bei der Beurteilung gesondert von den anderen Anlagengeräuschen zu betrachten und nur zu beurteilen, sofern sie nicht im Zusammenhang mit seltenen Ereignissen auftreten und den vorhandenen Pegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mind. 3 dB(A) erhöhen.

Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Im Übrigen, vielen Dank für die amtsinterne überschlägige Berechnung der Immissionssituation.

Hierbei ist das Berechnung- und Beurteilungsverfahren der 16. BImSchV anzuwenden. Von einer Erhöhung des vorhandenen Pegels der Verkehrsgeräusche durch den Fahrverkehr der Sportanlage um mind. 3 dB(A) kann ausgegangen werden, da über die nördlich des Planungsgebietes verlaufende Straße „Sportplatzweg“ ausschließlich die o.g. Sportanlagen erschlossen werden. Mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) durch den Verkehrslärm der beiden Sportanlagen ist jedoch nicht zu rechnen.

2.2. Luftverunreinigende Immissionen

Bei der Verbrennung von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle) in Hausfeuerungsanlagen entstehen luftverunreinigende Emissionen wie z.B. Kohlenmonoxid, Stickoxide, Staub und Benzo(a)pyren (krebserregend). Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes mit Höhenunterschieden von bis zu 8 m und Steigungen bis zu 8 %, kann es tagsüber zu einer Verfrachtung der o.g. luftverunreinigenden Emissionen aus dem Bereich der niedriger gelegenen Gebäude in die höher gelegenen Gebäude und bei Inversions-Wetterlagen und nachts bei Kaltluftströmen in umgekehrter Richtung kommen. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen durch Festbrennstofffeuerungen, sowohl innerhalb des Planungsgebietes als auch an der bestehenden Umgebungsbebauung, ist eine Festsetzung aufzunehmen, dass der Einsatz von Festbrennstoffen in Zentralheizungsanlagen, mit Ausnahme von Holzpellets, ausgeschlossen wird.

3. Beurteilung

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan „Im Moos – Erweiterung 1- in der Fassung vom 09.05.2022 dann keine Bedenken, wenn nachstehende Maßgaben bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

3.1 Der gesamte Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil als Gebiet, in dem bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, darzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB in Verbindung mit Nr. 15. 7 der Anlage zur PlanzV).

3.2 In den Textteil des Bebauungsplanes ist die nachstehende planungsrechtliche Festsetzung aufzunehmen:

Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen ist unzulässig. Der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen darf nur gelegentlich durchgeführt werden.

Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN EN ISO 17225-2 vom Sept. 2014 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.

Hinweis:

Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz liegt ein gelegentlicher Betrieb dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5-mal pro Monat erfolgt.

Wird berücksichtigt.

Wird als Festsetzung aufgenommen. Begründung wird ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Das Plangebiet wird entsprechend festgesetzt.

Wird berücksichtigt.

Die Festsetzungen werden übernommen.

Wird berücksichtigt.

Hinweis wird in die Festsetzungen übernommen.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung****2.5 LRA Lindau - Wasserrecht****09.06.2022**

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers aus den bebauten, bzw. zu bebauenden Bereichen hat in Abstimmung mit dem Abwasserverband Obere Leiblach zu erfolgen. Bei der Niederschlagswasserbeseitigung über bereits bestehende Regenwasserkanäle und das vorhandene RRB ist beides auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und anhand der derzeit gültigen Richtlinien zu berechnen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vorher zu beantragen.

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

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist eine entsprechend wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

2.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)**01.06.2022**

Nach einem mehrere Jahre dauernden Abstimmungsprozess steht nun die konkrete Aufstellung des Bebauungsplans für den ersten Bauabschnitt „Im Moos“ an.

Nördlich des Planungsgebiets grenzt Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes an (Art. 2 BayWaldG). Der in der Planung angegebene Abstand von 30m zwischen Wald und Bebauung entspricht der erfolgten Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten. Er ist geeignet, um die Baumfallgefahr für die aktuell geplante Bebauung zu minimieren, da er der auf dem Standort zu erwartenden Baumhöhen entspricht. Zukünftige Erweiterungen des Baugebiets nach Norden hängen vom Fortgang des Waldumbaus ab. Aktuell gibt hierzu keine Fortschritte.

Westlich grenzt ein Kraut- und Strauchsaum mit einzelnen, stabilen Laubbäumen an, der nach etwa 20m in einen jungen Mischwald übergeht. Im Wesentlichen wird diese Fläche mit dem geschilderten, heutigen Zustand als Bereich für Wald ausgewiesen. Die mit der aktuellen Planung vorgesehene Bebauung soll auf 10m an diesen Bereich heranrücken. Auf langfristige Sicht ist eine Bebauung aus forstlicher Sicht nur vertretbar, wenn auch dort ein stabiler Waldrand entwickelt wird, um die Baufallgefahr wirksam zu vermindern. Der westliche Waldrand liegt wie der nördliche im Bereich der Hauptwindrichtung Nordwest und sollte daher ebenso behandelt werden.

Eine mögliche Lösung wäre der Erwerb des Grundstücks und die Waldrandgestaltung durch die Gemeinde.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.

Von der Gemeinde ist beabsichtigt, zum Schutz der Gebäude einen stabilen Waldrand zu entwickeln.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft.**2.7 Regionaler Planungsverband Allgäu****28.06.2022**

wir bitten den Markt Heimenkirch, in Bezug auf den geplanten Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zu treffen, um Regionalplan der Region Allgäu B V 2.3 (Z) ausreichend Rechnung zu tragen. Gemäß diesem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

2.8 Wasserwirtschaftsamt Kempten**30.06.2022**

Gegenüber dem o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 09.05.2022) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:

1. Altlasten und Bodenschutz

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. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist durch Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage mit Trinkwasser des Zweckverbandes Wasserversorgung Heimenkirch-Opfenbach (WHO) sichergestellt.

3. Gewässerschutz

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Kanalisation mit der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Leiblach gesichert, in der das Schmutzwasser entsprechend den Regeln der Technik gereinigt wird.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den privaten Grundstücken über separate Rückhalteflächen und/oder über Zisternenanlagen zurückgehalten werden. Mit der selbstständig gedrosselten Entleerung und Ableitung des Niederschlagswassers aus den Zisternen in den bestehenden Regenwasserkanal oder in das bestehende Regenrückhaltebecken besteht Einverständnis, wenn eine Versickerung aufgrund des Untergrundes nicht möglich ist.

Die mangelnde Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (z.B. über ein Baugrundgutachten), spätestens jedoch im zugehörigen Wasserrechtsverfahren explizit nachzuweisen. Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, empfehlen wir eine Baugrunduntersuchung von einem geologischen Fachbüro erstellen zu lassen.

Für die Grundstücke im Planbereich wurde nach Ziffer 1.8 ein Mindestrückhaltevolumen von 4 m³ pro Bauplatz festgesetzt. Die technischen Anforderungen hierzu sind in den DWARichtlinien M 153, A 138 und A 117 geregelt.

Der Notüberlauf aus den Entwässerungseinrichtungen kann auch in das westlich gelegene Regenrückhaltebecken (RRB auf Flurnr. 117/17, Gemarkung Heimenkirch) erfolgen. Sollte sich der bestehende Erlaubnisumfang durch die zusätzliche neu einzuleitende Niederschlagswassermenge wesentlich erhöhen, so ist das Rückhaltevolumen des bestehenden RRB

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.

Hinweise zu Altlasten werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3. Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Eine Versickerung ist in diesem Areal nicht möglich. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist eine entsprechend wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

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

zu überrechnen und ein neues wasserrechtliches Erlaubnisverfahren beim Landratsamt Lindau durchzuführen.

Bei befestigten Flächen unter 1.000 m² ist bei Beachtung der NWFreiV und den technischen Regeln TRENNOG bzw. TRENGW eine erlaubnisfreie Einleitung oder Versickerung möglich.

Für die überschlägige Beurteilung, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des LfU unter <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> zu finden.

4. Oberflächengewässer

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer berührt bzw. betroffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

2.9 Staatliches Bauamt Kempten**27.06.2022**

Mit der beabsichtigten Erweiterung des Baugebietes besteht grundsätzlich Einverständnis. Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die Bundesstraße 32 ist nicht zu erwarten. An besagter Einmündung sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen.

Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Änderung des Bebauungsplanes veranlasst wären, sind von der ausweisenden Gemeinde Heimenkirch eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen.

Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße 32.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

2.10 e-netze allgäu**24.06.2022**

Zum Entwurf des Bebauungsplanes "Im Moos - Erweiterung I" nehmen wir wie folgt Stellung:

Wie aus beigefügter Kabelplankopie ersichtlich ist, verlaufen durch den südwestlichen Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes zwei Niederspannungskabel (blau eingezeichnet) sowie ein Mittelspannungskabel (rot dargestellt) der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH (ENA).

Wir bitten den Bestand des rot eingezeichneten Mittelspannungskabels, welches außerhalb der Baufenster liegt, in den Bebauungsplan aufzunehmen und somit den Bestand dieses Kabel zu sichern.

Das ca. 10 m von der südwestlich Bebauungsplangrenze (und damit teilweise im Baufenster) verlaufende Niederspannungskabel (blau dargestellt) kann bei Bedarf umgelegt werden. Voraussetzung hierfür ist die Bereitstellung einer geeigneten, mit uns abgestimmten Umlegungstrasse sowie die Übernahme der Kosten für die hierfür erforderlichen Grabarbeiten.

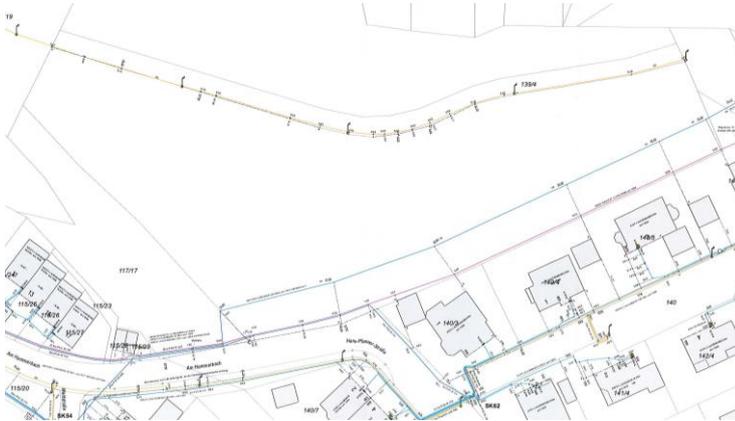
Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird nicht berücksichtigt.

Das vorhandene Mittelspannungskabel im Norden liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen.

Wird berücksichtigt.

Das südwestlich der Bebauungsplangrenze (und damit teilweise im Baufenster) verlaufende Niederspannungskabel im Süden soll verlegt werden.



3. Stellungnahmen von Bürgern

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

3.1 [REDACTED], Hans-Pfanner-Str. 4, Heimenkirch 06.06.2022

Nachdem das Projekt „Erweiterung Im Moos I“ nach der Pause wieder im Gemeinderat diskutiert wird, möchte ich auf diesem Weg erneut auf meine Belange vom 23.05.2020 hinweisen.

Vor allem die Parkplatzsituation sehe ich mit Besorgnis, da ich im Plan nicht erkennen kann, dass ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen werden.

Mein Schreiben vom 23.05.2020

Wie bereits telefonisch abgestimmt anbei unsere Anregung zum o.g. Bebauungsplan.

Im Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 20.04.2020 wurde bereits auf die beengte Parksituation in der Hans-Pfanner-Straße hingewiesen.

Aktuell befinden sich gegenüber dem Anwesen Hans-Pfanner-Str. 2 (Stoffregen) drei öffentliche Stellplätze entlang der Straße. Teilweise werden auch die Grünflächen vor und nach den Stellplätzen als Parkgelegenheit genutzt. Des Weiteren werden diese Flächen auch im Winter als Schneeablageplatz durch den gemeindlichen Winterdienst genutzt.

Im aktuellen Bebauungsplan wurde dieser Streifen für die verschiedenen Zufahrten zu den neu geplanten Häusern verplant. Die Drei Stellplätze sind nicht mehr sichtbar.

Ich beantrage hiermit, dass zumindest wieder drei Stellplätze vorgesehen werden. Denn die bisherigen Stellplätze wurden ja auch durch uns Anwohner mit der damaligen Erschließung des ersten Baugebiets „Im Moos“ finanziert.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die bei der Neubebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlichen, nachzuweisenden Stellplätze müssen auf den Privatgrundstücken im Plangebiet errichtet werden.

Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

In direkter Nachbarschaft, in ca. 50m Entfernung am Hammerbach befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Diese Entfernung ist fußläufig zumutbar.

3.2 [REDACTED], Heimenkirch 06.05.2020

Nach der letzten Gemeinderatssitzung haben sich für uns noch ein paar Fragen ergeben, die wir gerne mit Ihnen

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung

Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung

besprechen würden:

Ist es wie zuvor besprochen vorgesehen, dass der erste Abschnitt des Privatweges zu Grundstück 1 und 2 gehört, um damit eine Zuwegung zu Grundstück 2 zu ermöglichen?

Wurde berücksichtigt.
Kann in der angesprochenen Form realisiert werden.

Ist es wie zuvor besprochen vorgesehen, dass der Privatweg zu Grundstück 1 etwas schmaler wird, so dass das Grundstück 2 etwas größer wird?

Wurde berücksichtigt.
Die Breite beträgt 3,50 m. Dies ist das Mindestmaß für die Feuerwehr.

Ist es möglich statt eines Baumes der Klasse 1 (Höhe mindestens 20m), wie in der letzten Gemeinderatssitzung besprochen, Apfel- oder Kirschbäume zu pflanzen? Andernfalls müsste der Baum vermutlich irgendwann gefällt werden, wenn die Gefahr besteht, dass er bei einem Sturm auf das Haus fällt und das würde Ich sehr schade finden.

Wurde berücksichtigt.
In der Pflanzliste sind auch Obstbäume enthalten.

Da die Zuwegung zu Grundstück 1 direkt an Grundstück 2 vorbeiführt: Ist es möglich hier eine etwas höhere Begrenzung anzubringen?

Wird zur Kenntnis genommen.
Ist im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit beiden Grundstückseigentümern festzulegen.

Aufgestellt: Langenargen, den 10.10.2022