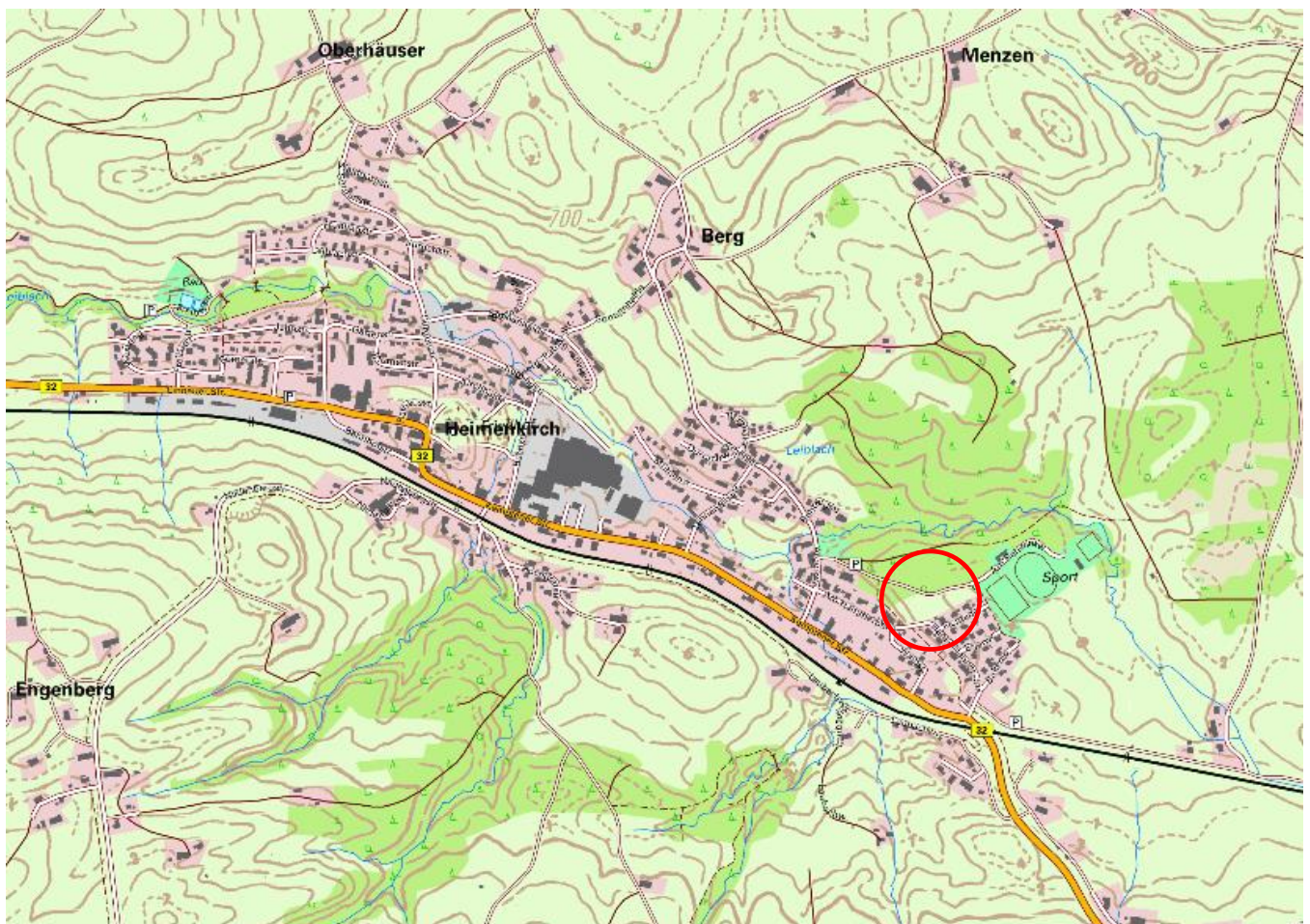


MARKT HEIMENKIRCH



SATZUNG über den Bebauungsplan „Im Moos – Erweiterung I“

Fassung vom: 02.05.2023



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 Marktgemeinderat der Marktgemeinde Heimenkirch in seiner öffentlichen Sitzung am 15.05.2023 den Bebauungsplan „Im Moos – Erweiterung I“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Im Moos – Erweiterung I“ ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 02.05.2023 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Bebauungsplan-Satzung „Im Moos – Erweiterung I“ besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 02.05.2023
- Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 02.05.2023

§ 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 „Im Moos – Erweiterung I“ 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.

Dies gilt insbesondere für den Bereich des Straßenraumes der Hans-Pfanner-Straße. Dieser Abschnitt befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Moos“ von 1993.

Markt Heimenkirch, den

.....
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Im Moos – Erweiterung I“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 15.05.2023 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Markt Heimenkirch, den 15.06.2023

.....
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

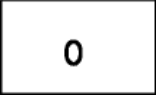



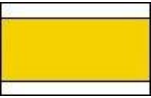
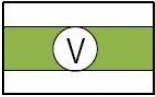
TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Im Moos – Erweiterung I“

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	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
GFZ 0,8	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO
GH * 675,50	1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über NN gem. Planeintrag	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
	Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut.	

	1.3 Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
	1.3.1 offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	1.3.2 Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	1.3.3 Nur Hausgruppen zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) pro Wohngebäude	§ 9 (1) 6 BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Einzelhäusern sind max. 3 WE pro Wohngebäude zulässig - Bei Reihenhäusern sind max. 2 WE pro Reihnhaus zulässig (beim 4-Spanner = 8 WE) 	
	1.5 Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) 2 BauGB
	1.5.1 Baugrenzen	§ 23 (1,3) BauNVO
	1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO
	In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Zufahrten und Wege, - Garagen, Carports und Stellplätze, - Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO 	
	1.6 Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.6.1 öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.6.2 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.	
	1.7 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	§ 9 (1) 4 BauGB
	Garagen, Carports und Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	

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

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.9 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Zur Regenwasserrückhaltung ist bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen und/oder eine geeignete Zisternenanlage zu errichten.

Die Zisternen sind mit mindestens 4 cbm Rückhaltevolumen zu errichten. Die Zisterne darf nur ohne Brauchwassernutzung ausgeführt werden. Es muss eine selbsttätige, gedrosselte Entleerung des Rückhaltevolumens nach Abklingen des Regenereignisses in den öffentlichen Kanal oder in das angrenzende RW-Rückhaltebecken aufweisen. Das Rückhaltevolumen ist zusätzlich zum Speichervolumen der Zisterne vorzuhalten.

Der Überlauf kann in das westlich gelegene Regenwasser-Rückhaltebecken im Flurstück Nr. 117/17 oder in den RW-Kanal in der Hans-Pfanner-Straße erfolgen.

Die genaue Lage und Dimensionierung der Regenwasser-Rückhaltefläche und/oder der Zisternenanlage ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwasser i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen.

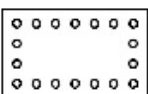


1.10 öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: - Bereich für Waldumwandlung
- Verkehrsgrünfläche

**1.11 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**

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



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

Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten im Allgäu – Bayerische Forstverwaltung.

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

1.11.2 Pflanzgebot 1 (*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.

1.11.3 Weitere Minimierungsmaßnahmen §9 (1) 20 BauGB

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

Das verbleibende „Wiesen“-Biotop und das im Westen angrenzende Regenrückhaltebecken dürfen von den Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (Baueinrichtungsflächen, Abstellen von Maschinen, Lagerung von Material).

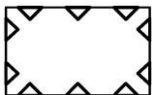
1.11.4 Pflanzenlisten §9 (1) 20 BauGB

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

Bergahorn	Eiche
Spitzahorn	Esche
Sommerlinde	Winterlinde
Vogelbeere	Birke
Obstbäume	

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

Haselnuss	Hartriegel
Wildrosen	Holunder



1.12 Luftverunreinigende Immissionen § 9 (1) 23 BauGB

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

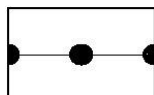
Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN EN ISO 17225-2 vom Sept. 2014 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.

1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.13.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.13.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	—
örtliche Bauvorschriften	
1	

Füllschema der Nutzungsschablone

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

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.

Garagen und Nebengebäude müssen in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude entsprechen. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.

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

2.2 Dachform / Dachgestaltung

Art. 81(1)1 BayBO

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° - 38°.

Bei Garagen sind begrünte Flachdächer zulässig.

- 2.3 Dachaufbauten** **Art. 81(1)1 BayBO**
- Dachaufbauten sind erst ab 30° geneigten Dächern zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.
- 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.
- Dachbegrünungen sind generell erwünscht.
- 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.

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

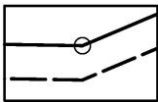
Zulässig sind:

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

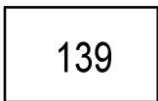
Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune und Sichtschutzwände.

3. Hinweise

3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



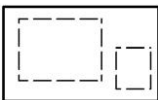
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



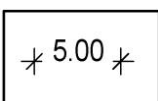
vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung



geplante Gebäude (Vorschlag)



geplante Grundstücksnr. (beispielhaft)



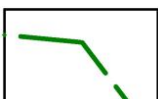
Maßlinie (beispielhaft)



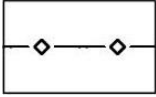
vorhandene Geländehöhen (beispielhaft)



bestehende Waldflächen



Abgrenzung Fläche für Waldumwandlung



Vorhandene Leitungen

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).

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren 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 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.

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.

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 Höhengsystem

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

3.6 Luftverunreinigende Immissionen

Im Planbereich darf der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen nur gelegentlich durchgeführt werden.

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

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Lageplan zu den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 02.05.2023

4.2 Begründung in der Fassung vom 02.05.2023

Markt Heimenkirch, den 16.05.2023

.....
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Im Moos – Erweiterung I“

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
- 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 4.665 m² mit einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 139 und einer Teilfläche der Hans-Pfanner-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch den öffentlichen Weg, Flurstück Nr. 139/4,
Im Osten	durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 139,
Im Süden	durch die Flurstücke Nr. 140/3-5 und 117/17 sowie durch eine Teilfläche der Hans-Pfanner-Straße,
Im Westen	durch das Flurstück Nr. 119.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Heimenkirch, zwischen Waldflächen und dem vorhandenen Wohngebiet „Im Moos“.

Das Plangebiet befindet sich an einem Hangbereich und fällt von der Topographie her von Osten nach Westen um ca. 8m.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Wiesenflächen und im Westen um offizielle Forstflächen.

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



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

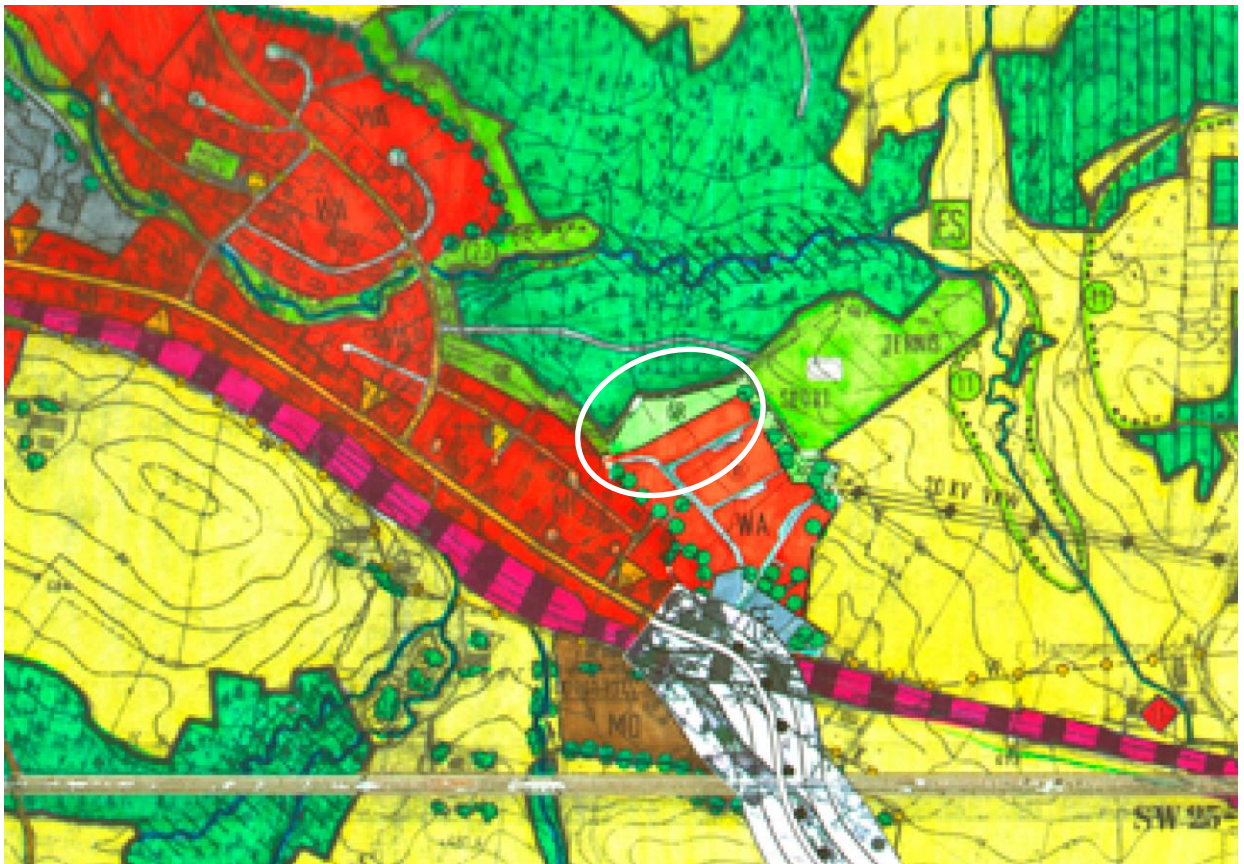
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich fast ausschließlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Lediglich der kleinere Bereich im Straßenraum liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Moos“ von 1993.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) von Markt Heimenkirch stellt innerhalb des Planbereichs „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Die Gemeinde beabsichtigt, den FNP im Rahmen einer Berichtigung an die geplante Nutzung anzupassen.



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 „im Moos“ an der Hans-Pfanner-Straße nach Norden 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 Im Moos“.

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

Nach § 13 a, 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, erfolgt 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 Marktgemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 09.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Im Moos – Erweiterung I“ gefasst.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur 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
- Waldumwandlung im westlichen Bereich

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Hans-Pfanner-Straße. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten oder in Zisternenanlagen zu sammeln und gedrosselt abzugeben. Der Überlauf kann in das westlich gelegene Regenwasser-Rückhaltebecken im Flurstück Nr. 117/17 oder in den RW-Kanal in der Hans-Pfanner-Straße erfolgen.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Heimenkirch, zwischen Waldflächen und dem vorhandenen Wohngebiet „Im Moos“.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

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

7.4 Artenschutz

(siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf vom 28.01.2020)

Beschreibung des Gebiets

Die überplante, rund 0,44 ha große Fläche besteht in ihrem östlichen Teil aus einer intensiv genutzten Mähwiese. Das westliche Drittel wird von einem ungenutzten Gehölzkomplex aus teils spontanen, teils gepflanzten Sträuchern und Bäumen und dichtem Brombeergestrüpp eingenommen. Die gesamte Fläche wird im Norden durch einen asphaltierten Feldweg vom angrenzenden Fichtenwald getrennt; im Südwesten grenzt die überplante Fläche ein Regenrückhaltebecken, im Südosten an die bestehende Bebauung.

Ergebnisse der Relevanzbegehung

Vegetation

Die teilweise nordwest- bis westexponierte Mähwiese, die den größten Teil der Fläche einnimmt, lässt sich als mäßig intensiv genutzte, mäßig nährstoffreiche Wiese mittlerer Standorte einstufen. Charakteristische Grasarten sind Knautgras (*Dactylis glomerata*) und Goldhafer (*Trisetum flavescens*), typische Kräuter Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acer*), Roter Wiesenklees (*Trifolium pratense*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*). Ausgesprochene Düngungszeiger wie Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Bärenklau (*Heracleum sphondyleum*) sind nur mit geringer Deckung vertreten. Kleinflächig treten Moose mit größerer Deckung auf.

Soweit um die Jahreszeit beurteilbar lässt sich die Wiese nicht dem FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachlandmähwiese) oder 6520 (Berg-Mähwiese) zuordnen, ebenso wenig einem nach § 30 BNatSchG oder Art 23 BayNatSchG geschützten Biototyp.

Vorkommen von nach BNatSchG besonders geschützten Pflanzenarten sind aufgrund der standörtlichen Bedingungen nicht zu erwarten.

Diese Aussagen sollten durch eine kurze Beurteilung des ersten Aufwuchses im Frühjahr abschließend überprüft werden. Das Gehölz im westlichen Teil ist teils durch Sukzession, teils durch Pflanzung entstanden und inzwischen weitgehend "verwildert". Große Teile werden von dichtem Brombeergestrüpp eingenommen. Dieser Bereich entspricht keinem nach § 30 BNatSchG oder Art 23 BayNatSchG geschützten Biototyp.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten sind streng geschützt und fallen unter den Schutz von §44, Abs 1, Nr. 1-3. Der verwilderte Gehölzteil im Westen des Plangebiets stellt strukturell einen sehr breiten, stufigen Waldrand dar; es ist deshalb anzunehmen, dass er – im Zusammenhang mit dem weiter östlich angrenzenden südexponierten Waldrand – von Fledermäusen zeitweise als Jagdhabitat genutzt wird. Bei der Begehung am 29.9. wurden keine Baumhöhlen oder ähnliche Strukturen gefunden, Vorkommen von Fledermausquartieren sind deshalb wenig wahrscheinlich, sie sind aber nicht ganz auszuschließen. In welchem Umfang und auf welche Art dieser Teil des Plangebiets von Fledermäusen genutzt wird, sollte deshalb durch ein bis zwei nächtliche Detektorbeobachtungen in der Vegetationsperiode geklärt werden.

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, die vor allem im verwilderten Gehölz im Westen des Plangebiets vor Beutegreifern (Katzen u.a.) geschützte Brutplätze finden.

Nicht auszuschließen sind in diesem Bereich auch Vorkommen von anspruchsvolleren Arten (Dorngrasmücke?). Deshalb sollten zwei bis drei Begehungen zur Erfassung der Vogelarten durchgeführt werden.

Die Beseitigung des Gehölzkomplexes ist nach §39 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1.10. und dem 28.2. zulässig.

Haselmaus

Im Gehölzbereich im westlichen Teil des Plangebietes sind Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) möglich. Eine Überprüfung ist mit geringem Aufwand durch Aufhängen und Kontrollieren einiger Neströhren möglich.

Amphibien

Der verwilderte Gehölzteil im Westen grenzt unmittelbar an ein schmales, verlandendes Stillgewässer (Regenrückhaltebecken). Es ist anzunehmen, dass hier Amphibien vorkommen und dass diese das Gehölz als Landlebensraum nutzen. Das sollte durch Laichballensuche im Frühjahr, Ausbringung von Reusen und eine nächtliche Kontrolle auf rufende Arten geklärt werden. Diese Arbeiten können zum großen Teil mit den Untersuchungen zu Vögeln und Fledermäusen zusammengelegt werden.

Geschützte Insektenarten

Vorkommen von streng geschützten oder aus Naturschutzsicht wertgebenden (gefährdeten, seltenen) Insektenarten können aufgrund des vorhandenen Habitat- und Strukturangebots weitestgehend ausgeschlossen werden.

(siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf – **Nachtrag** vom 03.10.2022)

Beurteilung der überplanten Wiese

Bei der (vom Verfasser durchgeführten) Aufnahme im September 2019 war die Wiese zunächst nicht dem FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachlandmähwiese) oder 6520 (Berg-Mähwiese) zugeordnet worden; allerdings wurde eine Beurteilung des ersten Aufwuchses im Frühjahr empfohlen. Hierzu wurden Begehungen am 27. April 2020 und am 13. Mai 2022 durchgeführt. Dabei wurde die Vegetation aufgenommen und nach dem bayrischen Kartierschlüssel (LfU 2022) beurteilt. Bei der Begehung im Mai 2022 wurde zusätzlich ein 5x5 m großes Quadrat abgesteckt und quantitativ aufgenommen; dabei wurden die Deckungskriterien der baden-württembergischen Kartieranleitung verwendet.

Die Wiese erfüllt also, wenn auch relativ knapp, alle Kriterien für eine nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte magere Mähwiese. Für diese Einstufung spricht auch die Tatsache, dass in der gesamten Wiese Nährstoffzeiger wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) oder Bärenklau (*Heracleum sphondyleum*) nur punktuell mit wenigen Pflanzen vorkommen.

Nach dem Bayrischen Biotoptypenschlüssel lässt sich die Wiese als **frische, magere Mähwiese mit Übergängen zur Nasswiese einstufen**; typische Nasswiesenarten sind Sumpf-Vergissmeinnicht (*Myosotis scorpioides*), Wasser-Greiskraut (*Senecio aquaticus*) und Kanten-Johanniskraut (*Hypericum tetrapterum*).

Für die Inanspruchnahme der Wiese ist deshalb **ein Ausgleich erforderlich**; Größe, Lage und künftige Pflege der Ausgleichsfläche sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Für die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Moos I" in Heimenkirch wird teilweise eine Fläche in Anspruch genommen, die dem Biotoptyp 'Magere Flachlandwiese' (LRT 6510) entspricht; dieser Biotoptyp ist seit März 2022 nach §30 Bundes-Naturschutzgesetz generell geschützt. Die für das BP-Gebiet „Im Moos I“ überplante geschützte Wiesenfläche umfasst etwa 2.700 qm.

Zum Ausgleich soll eine vorhandene Nasswiese auf einer Teilfläche des Flurstückes 2331, Gemarkung Heimenkirch aufgewertet werden.

Geplante Maßnahmen

Die geplante Ausgleichsfläche ist als LRT kalkreiches Niedermoor erfasst, zeigt aber momentan eine deutliche Verhochstaudung an. Weiter fragmentieren Gehölze zur FINr. 2329/8 die Habitateigenschaften für schutzzweckrelevante Tierarten extensiv genutzter Wiesen.

Aus diesen Gründen sind **folgende Aufwertungsmaßnahmen** als Ausgleich geeignet:

- ca. 5 Jahre Entwicklungspflege
- nach erfolgreicher Entwicklungspflege Übernahme in die Unterhaltungspflege (nach Abnahme durch untere Naturschutzbehörde)
=> Die hier zu erreichenden Biotopeigenschaften sind fachgutachterlich nach einer Flächenbegehung im Mai 2023 einvernehmlich mit der uNB festzulegen (vstl. kalkreiches Niedermoor und Pfeifengraswiese als höherwertige Biotope).
- Auflichtung von Gehölzbeständen einschließlich solcher auf FINr. 2329/8 und 2331/2 die zu einer Aufwertung der FINr 2331 führen (Verschattung)
- Entfernung des Heckenbestandes an der östlichen Flurgrenze und Einbau einer einfachen Überfahrt (Sicherstellung der o.g. Pflege und der Flächenbewirtschaftung)
- Zustimmung des Grundstückseigentümers zu Vernässungsmaßnahmen mit dem Zweck Klima-, und Naturschutz auf dem eigenen sowie angrenzenden Grundstücken.

(siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf – **Überarbeitung** vom 06.02.2023)

Die Wiese erfüllt also, wenn auch relativ knapp, alle Kriterien für eine nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte magere Mähwiese. Für diese Einstufung spricht auch die Tatsache, dass in der gesamten Wiese Nährstoffzeiger wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) oder Bärenklau (*Heracleum sphondyleum*) nur punktuell mit wenigen Pflanzen vorkommen.

Nach dem Bayrischen Biotoptypenschlüssel lässt sich die Wiese als frische, magere Mähwiese mit Übergängen zur Nasswiese einstufen; typische Nasswiesenarten sind Sumpf-Vergissmeinnicht (*Myosotis scorpioides*), Wasser-Greiskraut (*Senecio aquaticus*) und Kanten-Johanniskraut (*Hypericum tetrapterum*).

Für die Inanspruchnahme der Wiese ist deshalb ein Ausgleich erforderlich; Größe, Lage und künftige Pflege der Ausgleichsfläche sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen werden weiter unten gemacht (Seite 7f).

Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen

Die Inanspruchnahme der rund 2.900 m² großen Magerwiese im östlichen Teil des Plangebiets erfordert einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Hierfür hat die Gemeinde in

Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das 4.430 m² große Flurstück 2331 erworben.

Flurstück 2331 lässt sich aktuell zum größten Teil als klassische, regelmäßig einschürig gemähte Nasswiese kennzeichnen; Kennarten sind u. a. Trollblume, Mädesüß, Sumpf-Vergissmeinnicht, Sumpf-Hornklee. Sie ist als ‚kalkreiches Niedermoor‘ in der Flachland-Biotopkartierung enthalten (Biotop-Nr. 8325-1010).

Die Nasswiese befindet sich, soweit das anhand einer Begehung am 31.10.22 beurteilt werden kann, in gutem Pflegezustand. Neben etlichen typischen Nasswiesenarten kommen hier auch mindestens drei Arten der Bayrischen Roten Liste vor (siehe Artenliste im Anhang). Die Fläche ist Bestandteil des in der Flachlandbiotopkartierung erfassten Biotopkomplexes Hammermoos 8325-1010, zu dem auch die im Süden, Westen und Norden angrenzenden Flächen gehören.

Die Fläche könnte trotz ihres schon jetzt hochwertigen Zustands für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden, indem sie zu einer Pfeifengras-Streuwiese, einem naturschutzfachlich noch höherwertigen Zustand, entwickelt wird. Angesichts des hochwertigen Umfelds (Biotopkomplex Hammermoos) und einzelner punktuell bereits in geringer Menge vorhandenen Streuwiesen-Arten wie Teufels-Abbiß (*Succisa pratensis*) und Sumpf-Herzblatt (*Parnassia palustris*) ist eine solche Umwandlung erfolgversprechend.

Um diesen Zielzustand zu erreichen, werden die folgenden Maßnahmen empfohlen:

- zunächst ca 5 Jahre zweischürige Mahd mit gründlichem, vollständigem Abräumen des Mähguts,
- Beurteilung des Flächenzustands im Rahmen eines begleitenden botanischen Monitorings,
- sobald ein entsprechend magerer Zustand erreicht ist: Umstellung auf späte, einschürige Mahd (nicht vor September), ebenfalls mit Abräumen,
- Auflichten bzw. Entfernen randlicher Gehölzbestände (einschließlich solcher auf unmittelbar angrenzenden Flächen) zur Verbesserung der Sonnenexposition und zur besseren Anbindung an die Nachbarflächen.

Die Maßnahmen sollten bei einem gemeinsamen Ortstermin etwa Mitte Mai 2023 im Detail festgelegt werden, ebenso die durch die Maßnahmen erreichbare Punktezahl.

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 störenden 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

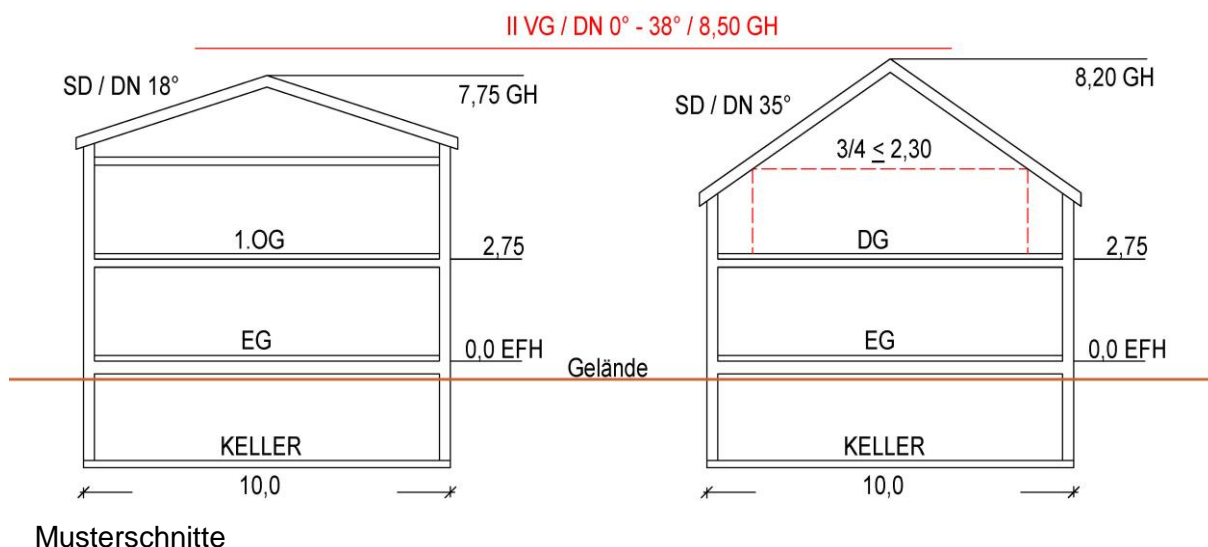
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt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

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der **Vollgeschosse**, eine höchstzulässige **Grundflächenzahl** (GRZ), eine höchstzulässige **Geschossflächenzahl** (GFZ) und eine höchstzulässige **Gebäudehöhe** (GH) in Meter über NN 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 überschritten werden.

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 Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. In Anbetracht der geplanten Bauungen wird in Teilbereichen nur eine „Einzelhausbebauung“ bzw. „Hausgruppen“ zugelassen.

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, Wege, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Bei Einzelhausbebauungen wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Da in der Gemeinde neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern ebenso eine größere Nachfrage nach verdichteter Bauweise vorhanden ist, soll auch eine Reihenhausbebauung entstehen, um auch diesem Wohnungsbedarf gerecht zu werden. Hier wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf je max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (Reihenhaus) festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Zahl der Wohnungen handelt es sich um einen Grundzug der Planung.

Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bereich der Hans-Pfanner-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt mit angrenzender öffentlicher Verkehrsgrünfläche.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ist auf dem gesamten Baugrundstück möglich.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Frei- und Dachflächen auf den Grundstücken zurückzuhalten oder in Zisternenanlagen zu sammeln und gedrosselt abzugeben.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Für die Baugrundstücke Nr. 1 – 3 ist jeweils pro 400 m² Grundstücksfläche ein „Hausbaum“ zu pflanzen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen. Darüber hinaus sind die Einfriedungen kleintierdurchlässig zu gestalten.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Baubereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

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 der Einsatz von Festbrennstoffen in Zentralheizungsanlagen, mit Ausnahme von Holzpellets, unzulässig.

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.

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 speziell im Bereich von Einzelhausbebauungen 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 09.12.2019 hat der Marktgemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Im Moos – Erweiterung I“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 16.01.2023 hat der Marktgemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Im Moos – Erweiterung I“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 08.02.2023 lag der Bebauungsplan „Im Moos – Erweiterung I“ vom 22.02.2023 bis 24.03.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar: **Gesamtfläche 4.665 m²**

davon Wohnbaufläche	3.030 m ²
1 - EFH 667 m ² / 3 - EFH 468 m ²	
2 - EFH 642 m ² / 4 - RH 1.253 m ²	
davon Fläche Waldumwandlung	1.500 m ²
davon Verkehrsfläche / Verkehrsgrün	135 m ²

12. ANLAGEN

12.1 Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf vom 28.01.2020 / Nachtrag vom 03.10.2022 / überarbeitete und ergänzte Version vom 06.02.2023

Beschluss durch den Marktgemeinderat

Markt Heimenkirch, den 16.05.2023

.....
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 02.05.2023

Planer:




Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenaregen

Telefon +49 (0) 7543 302 88 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den 16.05.2023

.....

Rainer Waßmann, Stadtplaner

VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan „Im Moos – Erweiterung I“

- | | | |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Marktgemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am | 09.12.2019 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 18.12.19/20.12.19 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | am | 28.05.2022 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom
bis | 30.05.2022
01.07.2022 |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Marktgemeinderat | am | 10.10.2022 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | 16.01.2023 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom 04.01.2023 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | 22.02.2023
24.03.2023 |
| 8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Marktgemeinderat gem. § 10 BauGB | am | 15.05.2023 |

Markt Heimenkirch, den 16.05.2023

.....
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit Begründung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 15.05.2023 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Markt Heimenkirch, den 15.06.2023

.....
Markus Reichart, Erster Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mit Begründung

am

Markt Heimenkirch, den

.....
Markus Reichart, Erster Bürgermeister