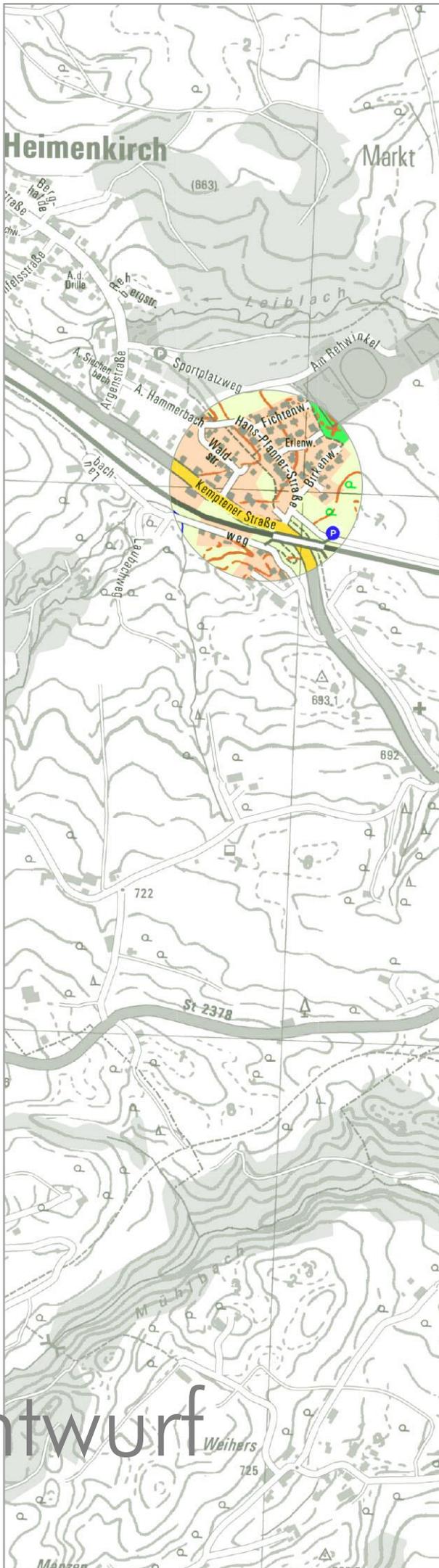


# Entwurf



Markt Heimenkirch

1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Bestimmungen des hiermit geänderten Bebauungsplanes "Im Moos" (Fassung vom 29.04.1993), die durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben werden	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) für den Änderungsbereich mit Zeichenerklärung	5
4	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	7
5	Hinweise und Zeichenerklärung	9
6	Satzung	13
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	15
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	21
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	27
10	Begründung – Sonstiges	28
11	Begründung – Bilddokumentation	30
12	Verfahrensvermerke	31

# 1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

---

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- 1.8 **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

**2** Festsetzungen des hiermit geänderten Bebauungsplanes "Im Moos" (Fassung vom 29.04.1993), die durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben werden

---

- 2.1** "Höhenlage des Hauptgebäudes" Die Planungsrechtliche Festsetzung "Höhenlage des Hauptgebäudes" wird gestrichen. Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens ist daher frei wählbar.

### 3

## Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) für den Änderungsbereich mit Zeichenerklärung

### 3.1 Festsetzungsschema im zeichnerischen Teil (Ausschnitt aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan)

Bauweise: o = offen	 = nur Einzelhäuser zulässig  = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  = nur Doppelhäuser zulässig
höchstzulässige Grundflächenzahl	Dachneigung in Bogengrad
max. Firsthöhe des Hauptgebäudes bezogen auf das natürliche Gelände in der Gebäudemitte	min. Firsthöhe des Hauptgebäudes bezogen auf das natürliche Gelände in der Gebäudemitte

### 3.2 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50% überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten

Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO

bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

### 3.3 Maßgaben zur Ermittlung der Firsthöhe (FH)

Die Festsetzung zur Firsthöhe (FH) gilt für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die FH wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 3.4 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird beim Einzelhaus und beim Doppelhaus (pro Doppelhaushälfte) auf höchstens zwei beschränkt, sofern im zeichnerischen Teil keine anderslautende Festsetzung getroffen ist.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen für Reihenhäuser beträgt 1 pro Reihnhaus-Element.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

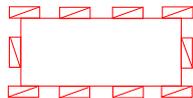
### 3.5 Immissionsschutztechnische Festsetzung

**Lärmschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

Im gesamten Änderungs-Geltungsbereich sind die zum Lüften benötigten Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) ausschließlich auf die der Bundesstraße B 32 abgewandte Nordwest- und Nordostseite der Gebäude zu orientieren. Ausnahmen von der Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zugelassenen Gebäudeseiten unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist. In diesem Fall sind die betreffenden Räume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlage (z.B. Fensterrahmen mit mechanisch unterstütztem Walzenlüfter, zentrale Lüftungsanlage, Einzellüfter) auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 3.6



### **Bereich der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Inhalte der Planzeichnung des Bebauungsplanes "Im Moos" (Fassung vom 29.04.1993) werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" im Änderungsbereich der Planzeichnung komplett ersetzt. Die textlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich durch neu hinzutretende textliche Festsetzungen ergänzt und durch textliche Festsetzungen mit geänderten Inhalten ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 4 **Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung**
- 
- 4.1 **Dachform und Dachdeckung** **Dachform für Hauptgebäude;** im Geltungsbereich der 1. Änderung sind ausschließlich Satteldächer unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben zulässig:
- Zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig. Nicht gewertet werden die Flächen von nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung). Die Flächengrößen der senkrechten Projektionen dieser beiden geneigten Dachflächen dürfen sich um nicht mehr als 30% voneinander unterscheiden, die Flächen von Gauben wird dabei nicht mitgezählt. Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen).
- Als Dachdeckung für Hauptgebäude sind nur Dachplatten in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig.
- Freistehende Garagen oder Carports sind mit Sattel- oder Flachdach auszuführen. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.
- (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.2 **Untergeordnete Baukörper** Dachgauben, Zwerchgiebel und Widerkehre (letztere sind Bauteile, die sich auf der Traufseite von der Außenwand bis in den Dachbereich erstrecken) in deutlich untergeordneter Form sind zulässig ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von  $30^\circ$ . Dachgauben sollen nur der Belichtung und Belüftung von Wohnräumen im Dachgeschoß dienen.

Die Breite von Dachgaupen ( $b_{dg}$ ; vgl. Hinweise) wird beschränkt auf maximal 3,00 m, die von Zwerchgiebeln ( $b_{zg}$ ; vgl. Hinweise) auf maximal 1/4 der jeweiligen Traufseite ( $l$ ; vgl. Hinweise) des Hauptgebäudes (jeweils Außenkante).

Aussparungen aus der Dachfläche ("Negativgaupen") sind nicht zulässig.

Zum Ortgang hin ist bei allen Bauteilen ein Abstand ( $a$ ; vgl. Hinweise) von mindestens 1,50 m einzuhalten.

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.4 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung wird wie folgt festgesetzt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Anzahl d. Wohnungen/Gebäude	Stellplätze/Wohnung
bis 2	2,0
über 2	1,5

Für je ein Reihenhaus-Element werden 1,5 Stellplätze festgesetzt (bei der Berechnung ist aufzurunden).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

### 5.1 Natur- und Artenschutz, Förderung der Artenvielfalt

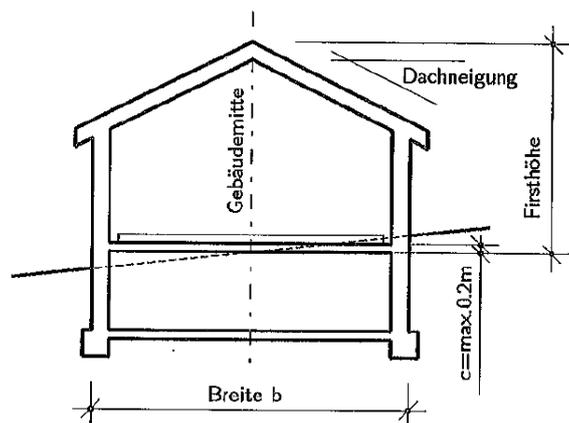
Für die nicht baulich genutzten Außenanlagen der Reihenhäuser ist es auf Sicht des Marktes erforderlich, diese möglichst naturnah und strukturreich zu gestalten (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels). Insbesondere ist es notwendig, dass sich der nicht bebaute bzw. genutzte Uferbereich des kleinen Bachlaufs natürlich entwickeln kann (z.B. als blütenreiche Hochstaudenflur). Hierfür wird eine standortgeeignete, autochthone Einsaatmischung sowie eine einmalige und regelmäßige Mahd im Sommer mit Abfuhr des Mahdgutes empfohlen. Zur Förderung von Schmetterlingen können etwa 20 % der Grünfläche als jeweils jährlich wechselnde Brache von der Mahd ausgenommen werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.

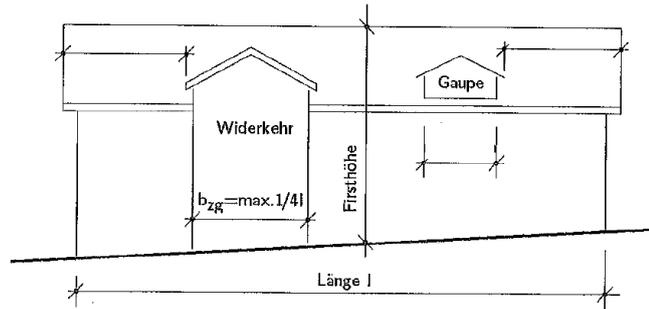
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

### 5.2 Schemaschnitt



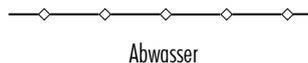
### 5.3 Schemaansicht



### 5.4 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss eine ggf. erforderliche Rodung von Gehölzen zwischen 01.10 und 28.02, außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

### 5.5



**Haupt-Entsorgungsleitungen** unterirdisch, hier Abwasser-Leitung des Abwasserverbandes Obere Leiblach.

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbaaren baulichen Anlagen oder Einrichtungen möglich (z.B. Stellplätze, Carport mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.).

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist nicht möglich.

Es wird empfohlen, die Bebauung in diesem Bereich mit dem Bauamt des Marktes Heimenkirch und dem Versorgungsträger abzustimmen.

### 5.6



**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Leitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Heimenkirch-Opfenbach.

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbaaren baulichen Anlagen oder Einrichtungen möglich (z.B. Stellplätze, Carport mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.).

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist nicht möglich.

Es wird empfohlen, die Bebauung in diesem Bereich mit dem Bauamt des Marktes Heimenkirch und dem Versorgungsträger abzustimmen.

Vor Ausheben der Baugrube ist ein Verbau herzustellen. Dessen konkrete Lage wird nach Freilegung der Wasserleitungen vor Ort abgestimmt. Der Eigentümer des Grundstückes wird eine Haftungsausschlußerklärung für sich eine Rechtsnachfolger unterzeichnen, die regelt, in welchen Fällen Schadensersatz geltend gemacht werden kann.

- 5.7 Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 5.8 Luftwärmepumpen** Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.
- 5.9 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.  
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.  
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

## 5.10 Ergänzende Hinweise

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 11.12.2020.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 11.12.2020 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 29.04.1993). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Die textlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich durch neu hinzutretende textliche Festsetzungen ergänzt und durch textliche Festsetzungen mit geänderten Inhalten ersetzt. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 11.12.2020 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§3 Ordnungswidrigkeiten**

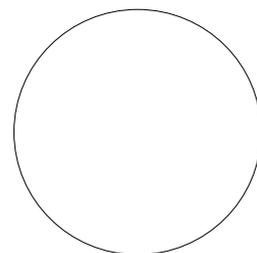
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

## §4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Heimenkirch, den .....

.....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## **7.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

- 7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im östlichen Teil des Hauptortes Heimenkirch.
- 7.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Baulücke im östlichen Teil des Hauptortes Heimenkirch. Südlich, westlich und nördlich des Geltungsbereiches besteht bereits Wohnbebauung. Im Osten grenzt das Betriebsgelände einer Landschaftsgärtnerei an. Etwa 40 m bzw. 65 m südlich des Änderungsbereichs verlaufen jenseits bestehender Bebauung die Bundes-Straße B 32 ("Kemptener Straße") sowie die Bahnlinie Buchloe – Lindau (B). Der Änderungsbereich ist über die "Hans-Pfanner-Straße" im Südosten an die Bundes-Straße angeschlossen.
- 7.1.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ausschließlich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 142/2.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 7.2.1.2 Der überplante Bereich ist derzeit unbebaut und wird als Wiese genutzt. An der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein kleiner Bach (Siedlungsgewässer), entlang dessen drei Bäume stehen. Zudem befinden sich im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs weitere Bäume mit Saumstrukturen. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Das Gelände innerhalb des überplanten Bereiches ist überwiegend eben mit einer kleinen Böschung in Richtung des angrenzenden Bachlaufs.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

- 7.2.2.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Im Moos" stammt aus dem Jahr 1993 und ist größtenteils realisiert. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 142/2 im Süden des Geltungsbereiches ist noch unbebaut.
- 7.2.2.2 Die Änderung ist erforderlich, weil sich der Markt Heimenkirch mit seinem Beschluss zur Innenentwicklung vom 09.07.2018 dem Ziel verschrieben hat, seine Baulücken im Innenbereich konsequent zu Wohnraum auch für jüngere und ältere Bewohner zu entwickeln. Die bisherigen Festsetzungen für das bislang noch unbebaute Grundstück im Änderungsbereich verhindern eine verdich-

tete, flächensparende und den modernen Anforderungen entsprechende Bauweise und stehen damit dem kommunalen Ziel der nachhaltigen Wohnraumentwicklung im Innenbereich entgegen. Dem Markt erwächst daher das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd tätig zu werden.

- 7.2.2.3 Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden für ein etwa 1.200 m<sup>2</sup> großes Grundstück im südwestlichen Teil des Bebauungsplan-Gebietes nun einige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert, um eine effizientere Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen. Insbesondere werden die Grundflächenzahl, die zulässige Firsthöhe sowie die Zahl der Wohneinheiten erhöht.

## **7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl**

- 7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.2 Der Markt Heimenkirch verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 15.09.1986, rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 31.08.1987; Stand der 16. Änderung vom 20.04.2020). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Das Entwicklungsgebot ist demnach erfüllt.
- 7.2.3.3 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Änderungsbereichs sind Bäume als geplante Eingrünung dargestellt. Diese Bäume bestehen vor Ort; da sie außerhalb des Änderungsbereichs liegen, ist davon auszugehen, dass sie erhalten bleiben.
- 7.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Südlich davon befindet sich die "Straße der römischen Kaiserzeit" (Akten-Nummer D-7-8325-0018). Auf das gültige Denkmalschutzrecht wurde verwiesen.
- 7.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 7.2.4.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - die durch die Änderung zusätzlich verwendbare, zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.

- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 7.2.4.2 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt er die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend.
- 7.2.4.3 Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

## **7.3 Planungsrechtliche Vorschriften**

### **7.3.1 Stand vor der Änderung**

- 7.3.1.1 Im Geltungsbereich sind eine zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen ("Baugrenzen") und Haustyp ("Einzelhaus") festgesetzt, die eine effiziente Ausnutzung des Grundstückes nach modernen Maßstäben verhindert. Ebenso sind lediglich 3 Wohnungen festgesetzt.
- 7.3.1.2 Im Geltungsbereich sind nur geringe Wand- und Firshöhen festgesetzt.

### **7.3.2 Inhalt der Änderung**

- 7.3.2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird erhöht. Zusätzlich wird eine Überschreitungsmöglichkeit zusätzlich zur Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO eingeführt. Durch diese effiziente Ausnutzung des Grundstückes werden die Außenbereichsflächen im Markt Heimenkirch geschont. Die Vorschrift "Einzelhaus" wird gestrichen. Die Größe des nun noch zulässigen Baukörpers richtet sich nach der zulässigen Grundfläche ("GRZ") und der überbaubaren Grundstücksfläche ("Baugrenze") sowie den Vorschriften zur Firshöhe. Die Baugrenze wird vergrößert. Dadurch sind nun auch Reihenhäuser zulässig. Die Vorgabe entspricht der Nachbarbebauung.
- 7.3.2.2 Die Wohnungsanzahl wird von drei Wohnungen im Gesamt-Grundstück auf eine Wohnung pro Reihenhäuser-Element erhöht, um ein Reihenhäuser mit fünf Reihenhäuser-Elementen zu ermöglichen. Die faktisch mögliche Zahl der Wohnungen wird durch die zulässige Grundfläche ("GRZ") und überbaubare Grundstücksfläche ("Baugrenze") weiterhin auf ein verträgliches Maß begrenzt.
- 7.3.2.3 Die zulässige Firshöhe wird erhöht, um die Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu verbessern.

### **7.3.3 Verkehrsanbindung und Infrastruktur**

- 7.3.3.1 Carports gelten gem. § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung als offene Garagen und sind damit in der Fläche für Garagen zulässig. Die Festsetzung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Fassung 29.04.1993) ist damit weiterhin anwendbar.
- 7.3.3.2 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Hans-Pfanner-Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese Straße besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B32 (hier: "Kemptener Straße").
- 7.3.3.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch den Bahnhof "Heimenkirch" mit den Zugverbindungen nach Buchloe und Lindau gegeben. Im unmittelbaren westlichen Anschluss besteht die Bushaltestelle "Heimenkirch Schneider".
- 7.3.3.4 Fahrradwege und Fußwege sind durch das angrenzende Wohngebiet und entlang der "Kemptener Straße" vorhanden.
- 7.3.3.5 Die im Plangebiet notwendigen Leitungen sind in den zeichnerischen Teil aufgenommen. Auf die Notwendigkeit der Abstimmung mit dem Markt Heimenkirch und den Versorgungsträgern wurde hingewiesen, um Konflikte zu vermeiden.

### **7.3.4 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 7.3.4.1 Südlich des Änderungsbereiches verläuft in einem Abstand von ca. 40 m die Bundesstraße B 32 und in einem Abstand von ca. 60 m die Gleisachsenmitte der Bahnlinie Buchloe-Lindau. Von beiden Verkehrsachsen wirken Verkehrslärm-Immissionen auf das Plangebiet ein. Darüber hinaus befinden sich in östlicher Richtung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 143/10 ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Werk- und Lagerhalle und einer Garage für Großmaschinen sowie im nördlichen Teil des Grundstückes ein Freilager. Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 154/2 befindet sich das Reiseunternehmen Holdenried. Dieser Betrieb befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen. Von vorgenannten Betrieben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf das Plangebiet ein.

Hinsichtlich der Straßenverkehrslärm-Immissionen wurde seitens der unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Prognose nach RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) für lange gerade Straßen erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass tagsüber mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) von 4 dB(A) und nachts mit Überschreitungen der Orientierungswerte von 7 dB(A) zu rechnen ist. Da durch die vorgelagerten Gebäude auf den Grundstücken Fl. Nr. 115/9, 115/3 und 115/4 ein Teil der Fahrstrecke abgeschirmt wird, ist gemäß der unteren Immissionsschutzbehörde tatsächlich mit geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen. Insbesondere in den Obergeschoßen kann jedoch eine Überschreitung v.a. des Nacht-Immissionsrichtwertes nicht ausgeschlossen werden. Als Möglichkeit zur Konfliktlösung wird entsprechend des Vorschlages der unteren Immissionsschutzbehörde

eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die zum Lüften benötigten Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) ausschließlich auf die der B 32 abgewandten Gebäudeseite (Nordwest, Nordost) zu orientieren sind. Ist dies nicht möglich, können die betreffenden Räume alternativ mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage ausgestattet werden.

Eine überschlägige Prognose der Schienenverkehrslärm-Immissionen mit den Prognosedaten der angrenzenden Bahnstrecke für das Jahr 2030 durch die untere Immissionsschutzbehörde zeigt, dass an dem Änderungsgeltungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005-1 ohne Abschirmung durch die vorgelagerten Gebäude gerade eingehalten werden. Da die Bahnlinie ebenfalls teilweise durch die vorgelagerten Gebäude abgeschirmt wird, ist gemäß der unteren Immissionsschutzbehörde durch den Schienenverkehrslärm nicht mit einer relevanten Zunahme des Gesamtbeurteilungspegel der Straßenverkehrslärm-Immissionen zu rechnen. Da sich der Änderungsbereich in einem Abstand von über 50 m zur Gleisachsenmitte der Bahnlinie befindet, sind entsprechende der untere Immissionsschutzbehörde auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen zu erwarten.

Hinsichtlich der Gewerbelärm-Immissionen des Garten- und Landschaftsbetriebes wurde von der unteren Immissionsschutzbehörde ein Prognosemodell nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) auf Grundlage der baurechtlichen Genehmigung vom 08.06.2005 erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Änderungsgeltungsbereich deutlich unterschritten werden.

Östlich des Änderungsgeltungsbereiches befindet sich das Reiseunternehmen Holdenried. Aufgrund des Abstandes von ca. 60 m zum Änderungsgeltungsbereich und den bereits bestehend Auflagen zum Betrieb, wie z.B. die Beschränkung der Zu- und Abfahrten von Reisebussen und der Ein- und Auslass von Personen nur auf der Südseite des Gebäudes, sind gemäß der unteren Immissionsschutzbehörde vom Reiseunternehmen Holdenried ebenfalls keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

7.3.4.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

7.3.4.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

### **7.3.5 Wasserwirtschaft**

7.3.5.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.3.5.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage des Abwasserverbands Obere Leiblach zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- 7.3.5.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird zu einem Teil direkt vor Ort versickert. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Entsiegelung wird dies auch als zukünftige Zielsetzung definiert.
- 7.3.5.4 Der Änderungsbereich ist bereits an die Anlage des Zweckverbandes Wasserversorgung "Heimenkirch-Opfenbach" angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.3.5.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich.

**8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

8.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

**8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Baulücke im östlichen Teil des Hauptorts Heimenkirch. Südlich, westlich und nördlich des Geltungsbereiches besteht bereits Wohnbebauung. Im Osten grenzt das Betriebsgelände einer Landschaftsgärtnerei an. Etwa 40 m bzw. 65 m südlich des Änderungsbereichs verlaufen jenseits bestehender Bebauung die Bundes-Straße B 32 ("Kemptener Straße") sowie die Bahnlinie Buchloe – Lindau. Der Änderungsbereich ist über die "Hans-Pfanner-Straße" im Südosten an die Bundes-Straße angeschlossen.

8.2.1.2 Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Wiesenfläche. An der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft ein kleiner Bach (Siedlungsgewässer), entlang dessen drei Bäume stehen. Zudem befinden sich im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs weitere Bäume mit Saumstrukturen. Konkret kommen Berg-Ahorn, Walnuss und Sal-Weide sowie als Sträucher Roter Hartriegel, Haselnuss, Kartoffel-Rose und Pfaffenhütchen vor. Um zu prüfen, ob der Vegetationsbestand der Wiese dem arten- und strukturreichen Dauergrünland gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG zuzuordnen ist, wurde am 25.04.2020 (d.h. noch vor dem ersten Schnitt) eine Kartierung durch einen Vegetationskundler durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es sich um eine vergleichsweise artenreiche Wiese handelt: es konnten 28 Arten kartiert

werden. Allerdings dominieren die typischen Arten des frischen bis feuchten Intensivgrünlands (als Gräser insbesondere Wiesen-Fuchsschwanz, Gewöhnliches Knäuelgras, Gewöhnliches Ruchgras, bei den krautigen Pflanzen v.a. Scharfer Hahnenfuß, Kriechender Hahnenfuß, Wiesen-Sauerampfer, Rot-Klee, Wiesen-Labkraut, Löwenzahl, Spitzwegerich, mehrere Ehrenpreis-Arten sowie Frühjahrsblüher wie Wiesen-Schaumkraut, Bitteres Schaumkraut, Gewöhnlicher Feldsalat, Scharbockskraut). Randlich (im Schattbereich der Gehölze) finden sich auch nitrophytische Saum-Arten wie Brennnessel, Zaun-Wicke und Springkraut, entlang des Bachlaufs Feuchtarthen wie Bach-Nelkenwurz und Mädesüß. Die Fläche ist stellenweise sehr verfilzt, Mahdgut wurde scheinbar nicht immer abgeräumt. In diesen Bereichen ist die Fläche sehr artenarm. Eine Zuordnung zum Lebensraumtyp 6440 (Brenndolden-Auenwiesen der Stromtäler) ist wegen des vollständigen Fehlens von Stromtalarten (wie Brenndolde, Lungen-Enzian, Echter Haarstrang, Wiesen-Silau, Hohes und Niedriges Veilchen, Spießblättriges Helmkraut, Kanten-Lauch oder Gottes-Gnadenkraut) nicht möglich. Auch den mageren Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) kann die Wiesenfläche nicht zugeordnet werden, da typische Arten wie Wiesenpippau, Wiesen-Flockenblume, Margerite, Wiesen-Glockenblume, Wiesensalbei oder Wiesen-Bocksbart fehlen. Auch typische Arten feuchterer Standorte (wie Kohldistel oder Großer Wiesenknopf) sind nicht anwesend. Da auch die typischen Arten der Berg-Mähwiesen (z.B. Goldhafer, Waldstorchschnabel, Trollblume, Schlangen-Knöterich, Bärwurz, Bergplatterbse, Ährige Teufelsralle, Perücken-Flockenblume oder Arnika) fehlen, scheidet auch eine Zuordnung zum LRT 6520 aus. Insgesamt handelt es sich folglich um eine intensiv genutzte Fettwiese, die vergleichsweise arten- und blütenreich ist, jedoch keine wertgebenden Arten aufweist und die daher nicht dem arten- und strukturreichen Dauergrünland laut BayNatSchG zuzuordnen ist.

- 8.2.1.3 Schutzgut Tiere, biologische Vielfalt, Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 24.06.2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 05.08.2020). Dabei fanden sich keine Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten. Höhlungen in den Bestandsbäumen, welche potenzielle Quartiere darstellen können, fanden sich nicht – generell ist aber ein Vorkommen zweigbrütender, ubiquitärer Vogelarten nicht gänzlich auszuschließen.

Dem kleinen Bachlauf bzw. Graben kommt eine gewisse Biotopverbundfunktion zu, auch wenn er inmitten bestehender Bebauung verläuft und westlich sowie östlich des Änderungsbereichs z.T. überbaut bzw. verrohrt ist. Der schmale Grünstreifen mit abschnittweise vorhandenen Gehölzen stellt dennoch einen kleinen, wenn auch teils unterbrochenen Grünkorridor zu dem nördlich liegenden Wald entlang der Leiblach dar.

- 8.2.1.4 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 200 m nordöstlich ("Flachmoorkomplex am nordwestlichen Ortsrand von Heimenkirch", Nr. 8325-0096-001) innerhalb des FFH-Gebietes "Hammermoos bei Heimenkirch" (Nr. 8325-371). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

- 8.2.1.5 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von würmzeitlichen Moränenablagerungen geprägt (sandiger bis schluffiger Kies bis Blöcke oder toniger bis sandiger, kiesiger bis blockiger Schluff). Die Jungmoränenablagerungen sind carbonatisch und stark zentralalpin geprägt. Aus den glazigenen Sedimenten haben sich überwiegend Braunerden, gering verbreitet auch Parabraunerden aus kiesführendem Lehm entwickelt. Die lehmigen Böden sind frisch bis feucht und stellen derzeit einen Standort für Wiesenpflanzen, randlich auch für Gehölze und Hochstauden dar. Auf Grund der innerörtlichen Lage und der geringen Flächengröße kommt der Fläche keine Bedeutung als landwirtschaftlicher Ertragsstandort zu. Mit Ausnahme einer geschotterten Zufahrt im Südosten sind die Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor. Nach Auskunft der Fachbehörden liegen im Änderungsbereich keine kartierten Altlasten vor.
- 8.2.1.6 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Entlang der Nordgrenze (bereits außerhalb) des Änderungsbereichs verläuft ein namenloser kleiner Bach. Da sein Gewässerbett eingetieft und nur eine geringe Wasserführung vorhanden ist, bestehen keine Probleme infolge von Überflutungen. Auch Hangwasser fließt wegen der ebenen Geländelage nicht dem Änderungsbereich zu. Abwässer fallen derzeit im überplanten Bereich nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 8.2.1.7 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Randlich befinden sich einige Gehölze. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- 8.2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Wegen der Lage des Änderungsbereichs innerhalb von bestehender Bebauung kommt den Flächen keine Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Da nördlich entlang des kleinen Bachlaufs ein Fußweg in Richtung freier Landschaft im Südosten bzw. in Richtung "Sportplatzweg" im Nordwesten verläuft, hat insbesondere der Grünstreifen entlang des Baches eine gewisse Bedeutung für die Naherholung. Die Wiese im Änderungsbereich lockert das Ortsbild auf; das Umfeld ist jedoch ohnehin durch größere Gärten - auch mit höheren Gehölzen - gut eingegrünt. Die überplante Fläche selbst ist überwiegend eben und von den angrenzenden, bereits bebauten Grundstücken einsehbar, sofern die bestehenden Gehölze nicht sichtbar wirken.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper, Zufahrts- und Stellplatzflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Wiese vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht weniger hochwertige Fläche handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als moderat einzustufen. Voraussichtlich sind maximal zwei Bäume zu fällen. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, sind die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) durchzuführen. Im Falle potenziell vorkommender, ubiquitärer Vogelarten ist davon auszugehen, dass ein eventueller Verlust an Gehölzen durch das reich strukturierte Umfeld kompensiert werden kann. Auf Grund der innerörtlichen Lage des Änderungsbereichs, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da die Flächen des Bachlaufs überwiegend außerhalb des Änderungsbereichs liegen, die hier bestehenden Gehölze erhalten bleiben und mit der Baugrenze ein Mindestabstand von 1,80 m bis 5,80 m zur Böschungsoberkante eingehalten wird, wird die Biotopverbundfunktion des Bachlaufs bzw. des begleitenden Grünstreifens nicht wesentlich beeinträchtigt. **WIRD NOCH HINSICHTLICH DER AUSZUARBEITENDEN ALLGEMEINEN VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH UVPG ERGÄNZT!**
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die o.g. Schutzgebiete und Biotope sind auf Grund der zu ihnen bestehenden Entfernung von der Planung nicht betroffen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück für 5 Reihenhäuser handelt. **WIRD NOCH HINSICHTLICH DER AUSZUARBEITENDEN ALLGEMEINEN VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH UVPG ERGÄNZT!**
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße und der vorgesehenen Entwässerung nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen in den privaten Grundstücken weitestgehend minimiert (Ausführung in Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau oder wassergebundene Decken). Das zukünftig im Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindliche

Kanalisation dem Klärwerk des Abwasserverbandes Obere Leiblach zugeführt. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern. Sofern eine Versickerung auf Grund der Bodenbeschaffenheit und/oder Geländeverhältnisse nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser unter Beachtung der derzeit gültigen wasserwirtschaftlichen Richtlinien in den nächstgelegenen Vorfluter oder in eine bereits bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet. Da der Änderungsbereich lediglich 1.200 m<sup>2</sup> umfasst, ist derzeit davon auszugehen, dass die befestigten Flächen kleiner als 1.00 m<sup>2</sup> sein werden und daher die Versickerung bzw. Einleitung erlaubnisfrei erfolgen kann, sofern die technischen Regelwerke TRENGW bzw. TREN OG beachtet werden. Die Wasserversorgung ist durch Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung Heimenkirch-Opfenbach sichergestellt. Zur Sicherung des kleinen Bachlaufs im Norden: siehe Punkte 7.2.3.2 und 7.2.3.3 unter "Konzept zur Grünordnung". **WIRD NOCH HINSICHTLICH DER AUSZUARBEITENDEN ALLGEMEINEN VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH UVPG ERGÄNZT!**

- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf Grund der geringen Größe und der innerörtlichen Lage der zu bebauenden Fläche sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind maximal zwei Bäume zu fällen, deren Verlust langfristig durch die geplanten Neupflanzungen zwischen den Terrassen der Reihenhäuser ausgeglichen wird.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die geänderten sowie die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Der Grünstreifen entlang des kleinen Grabens bleibt auch als Begleitgrün für den nördlich verlaufenden Fußweg erhalten, so dass sich an der Attraktivität der Wegeverbindung (Naherholung) keine wesentlichen Änderungen ergeben.

### 8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung bereits in ausreichender Weise. Es wird vorliegend unverändert übernommen. Lediglich die Standorte der zu pflanzenden Bäume im südöstlichen Änderungsbereich werden nach Westen bzw. Nordwesten hin verschoben. Alle weiteren Vorgaben zur Verwendung einheimischer Gehölze (Festsetzung einer Pflanzliste), zur Sicherstellung des Pflanzenraumes, zur Gehölzpflege sowie zum Ausschluss von Schnitthecken, Nadelhecken sowie von Gehölzen mit landschaftsfremdem Wuchs oder buntem Laub entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum gelten weiterhin fort.

- 8.2.3.2 Der Geltungsbereich der Änderung umfasst lediglich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 142/2. Das heißt, die nördlich liegenden Flächen des Bachlaufs einschließlich seiner Böschung und engeren Uferbereiche, welche sich auf dem gemeindeeigenen Grundstück mit der Fl.-Nr. 116/18 befinden, liegen außerhalb des Änderungsbereichs. An den bisherigen Vorgaben für den Bachlauf ändert sich damit nichts. Eine zwischen 7 m und 9 m breite Fläche (gesamte Fl.-Nr. 116/18) ist hier als öffentliche Grünfläche festgesetzt; dabei umfasst ein 4 m bis 6 m breiter Streifen den Bach und seine Uferböschung, die restliche Fläche entfällt auf den nördlich anschließenden Fußweg. Entlang des Bachlaufes sind laut rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gehölze zu pflanzen; diese Gehölze bestehen bereits, sie sind von der Planung nicht berührt.
- 8.2.3.3 Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung ist ein insgesamt 5 m breiter Gewässerstreifen (d.h. hier beidseitiger Uferstreifen inkl. mittigem Gewässerlauf, 5 m Gesamtbreite ausreichend) entlang des vorhandenen Fußweges für den Gewässerschutz zu sichern. Die innerhalb des Änderungsbereichs liegenden Flächen dieses Gewässerstreifens liegen außerhalb der neu festgesetzten Baugrenze. Die geplanten Gebäude ragen damit nicht in den im Änderungsbereich liegenden Teil des Gewässerstreifens hinein. Die entlang des Bachlaufs bestehenden bleibenden Freiflächen sollen sich natürlich entwickeln können. Es wird daher empfohlen zur Etablierung einer blütenreichen Hochstaudenflur eine standortgeeignete, autochthone Saatgutmischung einzubringen und diese Flächen regelmäßig einmal im Sommer zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Zur Förderung von Schmetterlingen kann etwa ein Fünftel der Fläche als jeweils jährlich wechselnde Brache von der Mahd ausgenommen werden.
- 8.2.3.4 Die genaue Gestaltung der Außenanlagen (Lage des Fußweges zur Erschließung der Hauseingänge im Norden, Lage der Stellplätze, Gestaltung der Grünflächen im Norden usw.) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen und im Detail mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung beschränkt sich auf die Anpassung der wesentlichen Festsetzungen, welche zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens erforderlich sind.

**9.1 Örtliche Bauvorschriften****9.1.1 Stand vor der Änderung**

- 9.1.1.1 Im Geltungsbereich ist die Dachform "Satteldach" ohne weitere Erläuterungen festgesetzt.
- 9.1.1.2 Materialien zur Dachdeckung sind in der Vorschrift "Dachformen und Dachdeckung" geregelt.
- 9.1.1.3 Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Anzahl der Wohnungen im Gebäude.

**9.1.2 Inhalt der Änderung**

- 9.1.2.1 Die Vorschrift zur Dachform "Satteldach" wird um eine Erläuterung dieser Dachform ergänzt. Dies entspricht dem zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungsplanänderung üblichen Vorgehen.
- 9.1.2.2 Die Vorschriften über Materialien und Farben werden aktualisiert, die bestehenden Regelungen ("Dachformen und Dachdeckung") werden ersetzt. Die in diesem Plan neu festgesetzten Regelungen orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum.
- 9.1.2.3 Die Vorschrift zu den Stellplätzen wird so modifiziert, dass klar ist, dass pro Reihenselement 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind.

## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Wesentliche Auswirkungen

10.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind au Grund des beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksfläche) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: ca. 1.200 m<sup>2</sup>

Nutzung der Fläche	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	100,00%

## 10.3 Zusätzliche Informationen

### 10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 24.08.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 24.08.2020 wie folgt Berücksichtigung.

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,27, der Dachneigung auf 30-42° sowie der max. Firsthöhe 9,20 bzw. mind. 7,30 (Übernahme der Vorgaben der benachbarten Bebauung)
- Streichung einer Festsetzung, welche die Dachform "Pulldach" zulässig gemacht hätte
- Aufnahme einer Vorschrift, wonach Flachdächer von Garafen zu begrünen sind
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

Für die in der Sitzung Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.12.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Be-

schlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 21.12.2020 enthalten):

- Rücknahme der Baugrenze im östlichen Bereich, um die Größe zulässiger Baukörper zu beschränken
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Ergänzungen und Änderungen bei der Begründung

Schrägluftbild mit Blick von Süden auf den Geltungsbereich; der Charakter als Baulücke ist gut erkennbar, unten im Bild die Bahnstrecke "Lindau-Buchloe" und Bundesstraße B 32



Blick von Osten nach Westen über den Änderungsbereich, der aktuell als Grünfläche genutzt wird



Blick von Osten Richtung Westen mit der nördlich anschließenden Bebauung im linken Bildrand. im Vordergrund ist der Graben mit Gewässer ansatzweise erkennbar



**12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 10.02.2020. Der Beschluss wurde am 28.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Heimenkirch, den .....

.....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 03.04.2020 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 10.02.2020).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom 24.08.2020; Entwurfsfassung vom 24.08.2020; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Heimenkirch, den .....

.....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 23.03.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom 24.08.2020; Billigungsbeschluss vom 24.08.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heimenkirch, den .....

.....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

**12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Heimenkirch, den .....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

**12.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Heimenkirch, den .....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

**12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Heimenkirch, den .....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

**12.7 Übermittlung in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben**

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

Heimenkirch, den .....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 11.12.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Hubert Sieber
Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Landschaftsplanung	Martin Werner
Immissionsschutz	Benjaming Buck
Artenschutz	Jasmin Hirling

Verfasser:

.....

(i.A. David McLaren)

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".