

Markt Heimenkirch

Lindauer Straße 2
88178 Heimenkirch

I. A U S Z U G

aus der Niederschrift über die 16. Sitzung des Gemeinderates Heimenkirch

am 19.04.2021

Öffentlicher Teil

TOP: BETREFF:

**2) Bebauungsplanänderung „Im Moos“ (Bauvorhaben Jarde) – Abwägungs- und Satzungsbeschluss
(Az.: 610.24.2)**

Markt Heimenkirch Bebauungsplanänderung "Im Moos II" BV Jarde

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 21.12.2021
08.04.2021

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Erläuterungen zur Abwägungs- und Beschlussvorlage

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.12.2020 beauftragt, den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" in der Fassung vom 21.12.2021 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.01.2021 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 21.12.2020 bis zum 01.03.2021 aufgefordert.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Lindau, Bauleitplanung (keine Stellungnahme)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (keine Stellungnahme)
- Ortsheimatpflegerin, Heimenkirch (keine Stellungnahme)
- Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Wangen (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Hergatz (keine Stellungnahme)
- Vorarlberger Kraftwerke (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Lindau, SG techn. Umweltschutz (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Lindau, Untere Wasserrechtsbehörde (Stellungnahme ohne Anregung)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt i. Allg. (Stellungnahme ohne Anregung)
- Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau, Scheidegg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten, mit Verweis auf Stellungnahme vom 14.04.2020 ebenfalls ohne Anregung (Stellungnahme ohne Anregung)

- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring (Stellungnahme ohne Anregung)
- Abwasserverband Obere Leiblach, Heimenkirch (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Lindenberg i. Allg. (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Argenbühl (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Röthenbach (Allgäu) (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Opfenbach (Stellungnahme ohne Anregung)

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

Regierung von Schwaben, Augsburg Stellungnahme vom 23.02.2021:	Dem o.g. Bauleitplanvorhaben des Marktes Heimenkirch stehen landesplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren Stellungnahme vom 25.02.2021:	Dem oben genannten Vorhaben stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

**Eisenbahn-
Bundesamt,
Außenstelle München**

Stellungnahme vom
01.03.2021:

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt, da südlich des Plangebiets die Bahnlinie Buchloe - Lindau verläuft. Bei Beachtung nachfolgender Hinweise bestehen keine Bedenken:

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterungen sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i. S. d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig. In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde möchte ich darauf hinweisen, dass im Bereich der Planung derzeit keine planungsrechtlich relevanten Vorhaben der DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig sind.

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Markt Heimenkirch ist bekannt, dass die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung hinzunehmen sind. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich nur um eine gezielte Änderung einiger weniger Festsetzungen, eine Wohnbebauung war zuvor auch schon möglich.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

<p>Landratsamt Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde Stellungnahme vom 05.02.2021:</p>	<p>Zum Textteil: - Es ist eine Aussage bezüglich der Abstandflächen zu treffen, ob Art. 6 BayBO hier Gültigkeit hat.</p> <p>Zum Planteil: - Die Baugrenzen zwischen den beiden Flächen für Garagen sollten einen Mindestabstand von 6,00 m aufweisen, damit die erforderliche Fahrgassenbreite gesichert ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Es gilt die Bayerische Bauordnung, die in den Rechtsgrundlagen genannt ist.</p> <p>Bzgl. der Fahrgassen: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Garagenflächen werden soweit verkleinert, dass die Fahrgassenbreite von 6,00 m gesichert ist.</p>
<p>Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 26.02.2021:</p>	<p>Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken mehr.</p> <p>Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote sind bei Beachtung des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts Kap. 7 sowie der Hinweise unter Pkt. 5.4 nicht zu besorgen.</p> <p>Die fachgutachterlichen Ausführungen in Kap. 8.2.1.2 zu einem möglichen, geschützten Biotop sind nachvollziehbar und begründet. Unsere Hinweise gemäß Pkt. 2.4 unserer Stellungnahme vom 21.04.2020 sind vollständig und abschließend aufgeklärt. Hierzu bedanken wir uns bei der Marktgemeinde auch für die frühzeitig erfolgte Abstimmung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und begrüßt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

<p>Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach</p> <p>Stellungnahme vom 15.02.2021:</p>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>In diesem Gebiet sind keine Maßnahmen geplant.</p> <p>Damit sind Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben zu vertreten hat, nicht beführt.</p> <p>Eine Stellungnahme ist daher nicht veranlasst.</p> <p>Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft</p> <p>Stellungnahme vom 22.02.2021:</p>	<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Die Stellungnahme vom 21.04.2020 wird aufrechterhalten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 21.04.2020 wird verwiesen.</p>
	<p><i>Stellungnahme vom 21.04.2020:</i></p> <p><i>Für die von der geplanten Bebauung betroffene Fläche werden keine landwirtschaftlichen Förderungen beantragt.</i></p> <p><i>Das Gebiet um Heimenkirch wird durch eine intensive Grünlandbewirtschaftung geprägt. Wir weisen auf durch landwirtschaftliche Nutzung bedingte Geruchs-</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter Ziffer 5.11 ist bereits ein Hinweis zur möglichen Einwirkung von Geruchs- und Lärmemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der weiteren Umgebung auf das Plangebiet enthalten.</p>

und Lärmemissionen hin, die auf das Plangebiet einwirken können.

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

Aus landwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplans.

Bei der Planung von eventuell notwendigen Ausgleichsflächen muss schonend mit landwirtschaftlichen Nutzflächen umgegangen werden.

Um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollte Folgendes beachtet werden:

- Notwendige Ausgleichsflächen auf ein Mindestmaß begrenzen.*
- Inanspruchnahme nur schlecht landwirtschaftlich nutzbarer Flächen.*
- Ausgleich möglichst im Geltungsbereich durch eine Aufwertung der Grünflächen umsetzen.*
- Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen.*

Die Planung und Durchführung der jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen muss in enger Absprache mit den Bewirtschaftern der Flächen erfolgen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" wurden keine Änderungen bezüglich der im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Im Moos" in der Fassung vom 29.04.1993 festgesetzten Gehölze vorgenommen. Unter Ziffer 5.11 wird jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist demnach weder notwendig noch vorgesehen.

<p>Staatliches Bauamt Kempten</p> <p>Stellungnahme vom 22.02.2021:</p>	<p>Mit der beabsichtigten Änderung innerhalb des Baugebietes besteht grundsätzlich Einverständnis. Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die Bundesstraße 32 ist nicht zu erwarten. An besagter Einmündung sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen.</p> <p>Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Änderung des Bebauungsplanes veranlasst wären, sind von der ausweisenden Gemeinde Heimenkirch eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße 32.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und begrüßt. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht geplant.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
---	---	--

**Wasserwirtschaftsam
t Kempten**

Stellungnahme vom
22.02.2021:

Zum o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 22.01.2021) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Die Inhalte unserer Stellungnahme vom 15.04.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gelten weiterhin.

In diesem Zusammenhang weisen wir bzgl. der geforderten Darstellung des Gewässerlaufs inkl. beidseitigem Gewässerrandstreifen (Gesamtbreite 5 m) darauf hin, dass dieser Punkt unserer Stellungnahme bisher lediglich inhaltlich als Hinweis unter Nr. 8.2.3.3 in der Begründung übernommen wurde. Eine entsprechende Darstellung des Gewässer inkl. beidseitigem Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan als Flächen für die Wasserwirtschaft fehlt noch und ist noch zu ergänzen. Hierbei sollte die geplante südwärtige Verlegung der Verrohrung unter der Grundstückszufahrt ebenfalls gleich mit eingearbeitet / mit dargestellt werden (vgl. hierzu beiliegende E-Mail, Schriftverkehr mit Herrn Hausen und Herrn Jarde).

Stellungnahme vom 15.04.2020:

Zum o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 24.03.2020) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 15.04.2020 wird verwiesen.

Das Gewässer verläuft außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 116/18. Demnach kann der geforderte Gewässerrandstreifen nicht gänzlich festgesetzt werden. In den Bereichen, in denen es zu einer Überschneidung des Geltungsbereiches und des geforderten Gewässerrandstreifens kommt, wird dieser im Bebauungsplan als einzuhalten festgesetzt. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen des Gewässerrandstreifens werden hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen. So wird gewährleistet, dass ein beidseitiger Gewässerrandstreifen mit einer Gesamtbreite von 5 Metern eingehalten wird. Dies wird auch in der Begründung redaktionell ergänzt. Die geplante südwärtige Verlegung der Verrohrung unter der Grundstückszufahrt liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu Altlasten wird unter Ziffer 5.11 im Bebauungsplan ergänzt.

Wir geben jedoch folgende fachlichen Empfehlungen und Hinweise:

1. Altlasten

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

2. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung.

Die Wasserversorgung des Bauvorhabens ist durch Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung Heimenkirch-Opfenbach sichergestellt.

3. Gewässerschutz

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

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist vorrangig ortsnah flächenhaft zu versickern. Die

Die gesicherte Wasserversorgung und der Umgang mit Schmutzwasser werden zur Kenntnis genommen und sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

Die Anmerkungen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes unter Ziffer 5.11 ergänzt.

Das Gewässer verläuft außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 116/18. Demnach kann der geforderte Gewässerrandstreifen nicht gänzlich festgesetzt werden. Das Gewässer wird jedoch nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. In den Bereichen, in denen es zu einer Überschneidung des Geltungsbereiches und des geforderten Gewässerrandstreifens kommt, wird dieser im Bebauungsplan als einzuhalten festgesetzt. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen des Gewässerrandstreifens werden hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen. So wird gewährleistet, dass ein beidseitiger Gewässerrandstreifen mit einer Gesamtbreite von 5 Metern eingehalten wird. Die genannten Vorgaben für den Gewässerrandstreifen werden in der entsprechenden Festsetzung bzw. dem Hinweis zum Gewässerrandstreifen ergänzt. Geländeänderungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Die Uferbereiche des Gewässers sind nach vegetationskundlichen Ortsbegehungen als artenreich mit vielen Blütenpflanzen zu beschreiben. Die Erhaltung des aktuellen Zustandes steht daher für den Markt Heimenkirch

geltenden technischen Regelwerke DWA M 153 und A 138 sind dabei zu beachten. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist unter Beachtung der derzeit gültigen wasserwirtschaftlichen Richtlinien, insbesondere der DWA-Regelwerke M 153 mit A 117, in den nächst gelegenen Vorfluter abzuleiten. Grundsätzlich ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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

Erlaubnisfrei kann die Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² entsprechend NWFreiV erfolgen, wenn die technischen Regelwerke TRENGW bzw. TREN OG beachtet werden.

4. Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein namenloser kleiner Bach.

Die Unterhaltung obliegt dem Markt Heimenkirch. Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die

im Vordergrund. Eine zusätzliche Bepflanzung ist daher nicht notwendig.

Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Sicherstellung bzw. Erhaltung der Zugänglichkeit. Es ist daher ein insgesamt 5 Meter breiter Gewässerstreifen (d.h. hier beidseitiger Uferstreifen inkl. mittigem Gewässerlauf, 5 Meter Gesamtbreite ausreichend) entlang des vorhandenen Fußweges auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.

Innerhalb dieses Gewässerstreifens

- ist ein hydraulisch ausreichender Gewässerquerschnitt anzulegen. Maßgebend ist die maximal aus der oberhalb liegenden Verrohrung ankommende Wassermenge.*

- dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden.*

Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

- ist eine standortgerechte Ufervegetation anzupflanzen.*

**Zweckverband
Wasserversorgung
Heimenkirch-
Opfenbach,
Heimenkirch**

Stellungnahme vom
04.02.2021:

Siehe Stellungnahme WHO vom 15.04.2020, mit Bestandsplan "Wasser", beigelegt.

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 15.04.2020 wird verwiesen.

Stellungnahme vom 15.04.2020:

wir haben die vom Büro Sieber vorgelegten Unterlagen durchgesehen und teilen Ihnen mit, dass keine Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Im Moos BV Jarde bestehen.

Die Erschließung mit Trink- und Löschwasser der fünf geplanten Reihenhäuser ist jederzeit möglich.

Wie bereits eingehend besprochen liegen auf dem Baugrundstück zwei Wasserleitungen:

- DN 300 GGG = im Eigentum des WHO, Hauptversorgungsleitung*
- DN 125 GGG = im Eigentum der Fa. Hochland, Betriebswasser*

Von der geplanten Baumaßnahme sind beide Leitungen betroffen. Die Mindestabstände nach den Regeln der Technik (2 m links, 2 m rechts) sind einzuhalten, damit bei Reparaturen der erforderliche Arbeitsraum vorhanden ist.

Abwägung/Beschluss:

Die grundsätzliche Zustimmung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" wird begrüßt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erschließung mit Trink- und Löschwasser gesichert ist.

Die Anmerkungen zur Sicherung der zwei vorhandenen Wasserleitungen wurden zur Kenntnis genommen und bereits in der letzten Planfassung in den Hinweisen unter den Ziffern 5.6 und 5.7 redaktionell ergänzt.

	<p><i>Da die Baustellenzufahrt direkt über beide Wasserleitungen geht müssen vom Bauwerber Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden, um eine Beschädigung (z.B. durch Erschütterung) der Leitungen auszuschließen.</i></p> <p><i>Die Einzelheiten werden später im Baugenehmigungsverfahren mit unserem Wasserwart, Herrn XXX, vor Ort festgelegt.</i></p> <p><i>Auf den vorhandenen Leitungsbestand wird ausdrücklich hingewiesen, einen entsprechenden Bestandsplan haben wir Ihnen beigelegt.</i></p>	
<p>Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg Stellungnahme vom 08.02.2021:</p>	<p>Keine Einwände. Bitte unsere Stellungnahme vom 15. April 2020 beachten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die Stellungnahme vom 15.04.2020 wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
	<p><i>Stellungnahme vom 15.04.2020:</i></p> <p><i>Von Seiten der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH (ENA) bestehen keine Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" des Marktes Heimenkirch.</i></p> <p><i>Wie aus beiliegendem Kabelplan ersichtlich ist, verlaufen an der süd-westlichen Grenze des Grundstückes mit der Flur-Nr. 142/2, Gemarkung Heimenkirch, Niederspannungskabel sowie ein Leerrohr der ENA und ein Straßenbeleuchtungskabel</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Der Bestand der Leitungen wird im Rahmen des Bauausführung berücksichtigt.</p>

des Marktes Heimenkirch. Außerdem steht an dieser Grenze ein Kabelverteilschrank der ENA.

Wir bitten bei allen weiteren Planungen den Bestand unserer Betriebsmittel, insbesondere des Kabelverteilschranks zu berücksichtigen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.02.2021 bis 15.03.2021 mit der Entwurfsfassung vom 21.12.2020 statt.

Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden:

Bürger 1

Stellungnahme vom
04.03.2021:

Hiermit nehmen wir Stellung zu der Bebauungsplanänderung unseres benachbarten Grundstücks mit der Flurnummer 142/2. Stand März 2021 sind folgende Punkte nicht geklärt:

1. Zufahrt und Wendemöglichkeit

Ein als Wendepplatz deklarierter Stellplatz kann nicht als Wendepplattform gerechtfertigt werden, da

a) dieser bei Stellplatzmangel zugparkt werden wird und

b) Lieferfahrzeuge keine Wendemöglichkeit haben.

Entsprechend ist absehbar, dass der Betriebshof der XXX GbR als Wendemöglichkeit in Anspruch genommen wird. Ebenso ist aufgrund des knappen Parkangebots davon auszugehen, dass er bei Gastverkehr zugparkt wird.

2. Schneelager

Für die Maßnahme ist kein hinreichender Schneelagerplatz ausgewiesen. Große Schneemassen können ausschließlich auf dem Rad- und Fußweg gelagert werden. Entsprechend muss der Schnee bei starken Witterungsverhältnissen (sh. Winter 2021) sofort abtransportiert werden.

3. Lärmemission

Abwägung/Beschluss:

Die Anregungen zur Bebauungsplanänderung werden zur Kenntnis genommen. Sofern sich diese auf eine mit den Bauherren besprochene Objektplanung beziehen, sind diese nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Der Detaillierungsgrad der Stellungnahme geht auch über den Detaillierungsgrad des Entwurfes zur Änderung des Bebauungsplanes hinaus. Es wird dennoch versucht, auf alle Punkte einzugehen:

Zu Wendemöglichkeiten und Stellplätzen: Auf dem Grundstück ist eine Grundflächenzahl von 0,27 festgesetzt, dies entspricht dem Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.08.2020; die Typenschablone des nördlich angrenzenden Grundstücks zu übernehmen. Der Bauherr hat also die darüber hinausgehende Fläche zur Verfügung, um eine angemessene Zahl von Stellplätzen unterzubringen, sofern die Vorschriften zur Versiegelung eingehalten werden. Auf die bauordnungsrechtliche Vorschrift zur Herstellung von zwei Stellplätzen wird verwiesen. Diese ist notwendig und sinnvoll, um den ruhenden Verkehr von den öffentlichen Verkehrsflächen fern zu halten. Der Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit entspricht dem Standard und hat sich in der Vergangenheit als ausreichend bewährt. Die Positionierung der Stellplätze lässt ausreichend Platz zum Wenden. Die Flächen für Garagen werden in der aktuellen Änderung des Entwurfes nochmals so angepasst, dass 6,00 m zwischen den Flächen verbleiben, die zur Ausfahrt und für den Wendevorgang zur Verfügung stehen.

Wir weisen darauf hin, dass von Montag bis Samstag ab 7.00 Uhr auf unserem Gewerbegrundstück Fahrzeuge be- und entladen werden.

4. Fuß- und Radweg entlang des Baches

Im Bereich der Einfahrt XX führt der Fuß- und Radweg über privaten Grund. Hier stellt sich die Frage, wie die Wegeführung im Zufahrtbereich XX-XX-XX, im Hinblick auf Sicherheit und Eigentumsverhältnisse gestaltet werden soll.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass auch wir eine regulierte Nachverdichtung befürworten.

Dennoch stellen wir in Frage, ob ein Grundstück, das ursprünglich für ein Doppelhaus mit maximal drei Wohneinheiten ausgelegt war, tatsächlich mit vier Reihenhäusern bebaut werden muss. Das Zugeständnis von Herrn XXX, von fünf auf vier Wohneinheiten zu reduzieren, ist löblich. Unseres Erachtens wird dies jedoch zu keiner echten Reduktion der GRZ führen. Eine horizontale Teilung des wesentlich größeren vierten Gebäudes ist absehbar, wodurch eine fünfte Wohneinheit entstehen kann und sich die Parksituation wieder verschärft.

Die Möglichkeit einer nachträglichen Bebauungsplanänderung war uns bisher nicht bekannt. Unseres Erachtens ist eine solche

Es wird davon ausgegangen, dass die Wendefläche auch als solche genutzt wird und der genannte Betriebshof – von Ausnahmefällen abgesehen – nicht in Anspruch genommen wird. Der Markt wird die Verkehrssituation beobachten und bei Fehlentwicklungen Maßnahmen prüfen und bei Bedarf umsetzen. Bezüglich der Schneelagerflächen: Der Winterdienst muss je nach Schneelage vor Ort entscheiden, welche Lagerflächen noch genutzt werden können. Eine Einschränkung des Fuß- und Radverkehrs wird grundsätzlich versucht zu vermeiden, ist aber bei starken Witterungsverhältnissen nicht immer auszuschließen. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Verhältnisse nicht jedes Jahr eintreten und wenn, auch nicht allzu lange bestehen bleiben.

Der Hinweis zu Lärmemissionen wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Wegeführung des Fuß und Radweges: diese liegt nicht im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Auf die Angebote des Marktes beim Vor-Ort-Termin wird verwiesen.

Es wird begrüßt, dass der Bürger ebenfalls eine Nachverdichtung befürwortet. Das Grundstück wurde 1993 unter den damals geltenden städtebaulichen Zielvorstellungen des Marktes überplant. In den letzten 28 Jahren haben sich die Rahmenbedingungen – Zuzug in den Markt, Nachfrage nach Wohnraum, Beschränkungen bei der

Änderung äußerst fraglich, da die Grundstückskäufer einen Kauf auf Grundlage des Bebauungsplans getätigt haben.

Die Grundstückseigentümer nun vor vollendete Tatsachen zu stellen, ist unserer Meinung nach nicht vertretbar.

Darüber hinaus stellt sich auch die Frage nach der Sinnhaftigkeit zukünftiger Bebauungspläne, wenn diese im Nachhinein fundamental verändert werden können.

Erschließung neuer Wohngebiete – soweit verändert, dass der Markt Heimenkirch die siedlungspolitischen Zielsetzungen überprüft hat. Der Marktgemeinderat hat in mehreren "Werkstätten" seine Leitbilder erarbeitet und für die Marktgemeinde beschlossen. In diesem Beschluss wird der Innenentwicklung der Vorzug vor der Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich gegeben. Dieser Beschluss ist auch Anlass für die Marktgemeinde Heimenkirch, die Innenentwicklungspotentiale im Marktgemeindegebiet zu überprüfen.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 142/2 weist eine Fläche von 1.200 m² auf. Diese mit lediglich drei Wohneinheiten zu nutzen, entspricht nicht der sinnvollen Nachverdichtung, die die Marktgemeinde wünscht.

Gänzlich nicht geteilt werden die Ausführungen gegen Ende der Stellungnahme. Der Marktgemeinde werden in § 1 Abs. 6 BauGB eine Reihe von Belangen genannt, die für die Aufstellung, aber auch die Änderung von Bebauungsplänen zu beachten sind. Unter anderem ist der Wohnraumbedarf der Bevölkerung zu berücksichtigen. Aus den oben genannten veränderten Rahmenbedingungen ergibt sich durch § 1 Abs. 3 BauGB auch das Erfordernis zur Änderung von bestehenden Bebauungsplänen. Dass die Grundstückseigentümer vor vollendete Tatsachen gestellt werden, wird so nicht geteilt. Das Maß der zulässigen Bebauung wurde vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 24.08.2020 beschlossen. Als Ergebnis des Ortstermines wurde im Nachgang das Baufenster jedoch weiter

		<p>verkleinert. Wie aus dieser Reihenfolge hervorgeht, wurde auf die Einwände der Grundstückseigentümer eingegangen. Es wird jedoch um Verständnis dafür gebeten, dass der Marktgemeinderat sich bei seiner Entscheidung sowohl von den städtebaulichen Entwicklungszielen als auch von den von den Bürgern vorgebrachten Belangen leiten lässt. Diese unter- und gegeneinander abzuwägen, führt letztendlich zu einer sachgerechten Entscheidung, die beide Belange berücksichtigt, jedoch natürlich – durch die geänderten Rahmenbedingungen – auch eine Änderung des Status Quo mit sich bringt. Es wird um Verständnis dafür gebeten, dass die städtebauliche Entwicklung des Ortes nicht "in Stein gemeißelt" ist, sondern sich den Anforderungen der Zeit anpassen muss. Die Belange der Bürger werden durch eine frühzeitige Beteiligung ermittelt. Zusätzlich fand ein Ortstermin statt. Durch die Verkleinerung des Baufensters (s.o.) verbleiben auch mehr Flächen zur Realisierung der Park- und Wendemöglichkeiten. Der Bebauungsplan wird in einem sinnvoll abgestimmten, demokratisch-öffentlichen Verfahren als Ergebnis veränderten städtebaulicher Leitbilder geändert, weshalb die Sinnhaftigkeit der Änderung gegeben ist.</p>
--	--	---

Bürger 2

Stellungnahme vom
11.03.2021:

Sende Ihnen hiermit meine Bedenken zu dem oben genannten Bauvorhaben:

Gestaltung der Zu- und Ausfahrt kann so nicht funktionieren, da zu eng und kurvig!

Da Stichstraße keine realistische Möglichkeit im Winter die Einfahrt vernünftig zu räumen - (Gemeindesache!)

Wendeplatz für Paket- und Lieferdienste nicht zu benutzen - zu klein!

Zufahrtstraße bietet viel Konflikt für Fußgänger / Radfahrer

Die Zufahrt müsste bei der Anzahl der Anlieger zweispurig sein und ist in dem Zustand für große Baufahrzeuge kaum geeignet!

Abwägung/Beschluss:

Die Anregungen zur Bebauungsplanänderung werden zur Kenntnis genommen. Sofern sich diese auf eine mit den Bauherren besprochene Objektplanung beziehen, sind diese nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Der Detaillierungsgrad der Stellungnahme geht auch über den Detaillierungsgrad des Entwurfes zur Änderung des Bebauungsplanes hinaus. Es wird dennoch versucht, auf alle Punkte einzugehen:

Zur Gestaltung der Zu- und Ausfahrt: Die Ansicht, dass diese zu eng zu kurvig sei, wird nicht geteilt. Natürlich wäre eine geradere und breite Zufahrt für motorisierte Verkehrsteilnehmer vorteilhafter, allerdings ist die bestehende Zufahrt aufgrund des zu erwartenden Verkehrs ausreichend. Es handelt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich um Wohnnutzungen, die keinen ständigen An- und Abfahrverkehr mit sich bringen. Die eigentliche Engstelle betrifft nur einen kleinen Teil der Zufahrt. Diesen Teil der Zufahrt teilen sich Autofahrer sowieso Fußgänger und Radfahrer. Eine geteilte Verkehrsfläche, die sich durch Gleichberechtigung verschiedener Verkehrsteilnehmer auszeichnet, führt erfahrungsgemäß zu größerer Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer untereinander und wird in zahlreichen Orten bereits als Mittel der Verkehrsberuhigung eingesetzt. Das Grundstück zeichnet sich durch eine gute Fuß- und Radanbindung an den Ortskern aus. In Verbindung mit der in Heimenkirch vorhandenen Versorgung mit

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule sind zahlreiche Wege auch zu Fuß oder mit dem Rad erledigbar, so dass davon ausgegangen wird, dass sowieso nicht jeder Weg mit dem Auto erledigt wird. Unter diesen Umständen ist die Zu- und Ausfahrt für die Anforderungen geeignet, die an sie gestellt werden; ein zweispuriger Ausbau der Zufahrt wird als nicht notwendig erachtet. Es wird davon ausgegangen, dass erfahrene Bauunternehmer mit der entsprechenden Baustellenplanung ebenfalls mit der Zufahrt zurechtkommen.

Zum Wendepplatz: Auf dem Grundstück ist eine Grundflächenzahl von 0,27 festgesetzt, dies entspricht dem Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.08.2020; die Typenschablone des nördlich angrenzenden Grundstückes zu übernehmen. Der Bauherr hat also die darüber hinausgehende Fläche zur Verfügung, um eine angemessene Zahl von Stellplätzen unterzubringen sofern die Vorschriften zur Versiegelung eingehalten werden.

Auf die bauordnungsrechtliche Vorschrift zur Herstellung von zwei Stellplätzen wird verwiesen. Diese ist notwendig und sinnvoll, um den ruhenden Verkehr von den öffentlichen Verkehrsflächen fern zu halten. Der Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit entspricht dem Standard und hat sich in der Vergangenheit als ausreichend bewährt. Die Positionierung der Stellplätze lässt ausreichend Platz zum Wenden. Die Flächen für Garagen werden in der aktuellen Änderung des Entwurfes nochmals so angepasst, dass 6,00 m zwischen den Flächen verbleiben, die zur Ausfahrt und für den Wendevorgang zur Verfügung stehen.

			<p>Es wird davon ausgegangen, dass die Wendefläche auch als solche genutzt wird und der genannte Betriebshof – von Ausnahmefällen abgesehen – nicht in Anspruch genommen wird. Die Marktgemeinde beobachtet die Verkehrssituation. Der Markt wird die Verkehrssituation beobachten und bei Fehlentwicklungen Maßnahmen prüfen und bei Bedarf umsetzen.</p> <p>Bezüglich der Schneelagerflächen: Der Winterdienst muss je nach Schneelage vor Ort entscheiden, welche Lagerflächen noch genutzt werden können. Eine Einschränkung des Fuß- und Radverkehrs wird grundsätzlich versucht zu vermeiden, ist aber bei starken Witterungsverhältnissen nicht immer auszuschließen. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Verhältnisse nicht jedes Jahr eintreten und wenn, auch nicht allzu lange bestehen bleiben.</p>
--	--	--	---

Vorschläge der Verwaltung

Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden:

Markt Heimenkirch, Bauamt	Der Titel der Bebauungsplanänderung soll von "1. Änderung des Bebauungsplanes Im Moos" zu "Bebauungsplanänderung Im Moos II BV Jarde" abgeändert werden, um die gleichzeitig laufenden Verfahren in dem Bereich besser voneinander abzuheben.	Abwägung/Beschluss: Dem Vorschlag wird gefolgt, der Titel wird entsprechend geändert.
--------------------------------------	---	--

Das gemeindliche Angebot auf zur Verfügungstellung des gemeindlichen Grundstücks südlich des Landschaftsbaubetriebes als Parkplätze besteht weiter. Die Verrohrung des Gewässers als Zufahrt zum Grundstück kann in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt nach Südenwest verschoben werden.

Beschlüsse zum Verfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 21.12.2020 zu eigen.

Die in der Marktgemeinderatssitzung darüber hinaus beschlossenen Inhalte ergänzen die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage.

Für die in der Marktgemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Marktgemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Marktgemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 08.04.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" in der Fassung vom 08.04.2021 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Abstimmungsergebnis:

Die Beschlussanträge werden mit 13 : 0 Stimmen angenommen.

Anlagen

E-Mail zur Stellungnahme vom 22.02.2021 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten

Bestandsplan zur Stellungnahme vom 04.02.2021 / 15.04.2020 des Zweckverbandes Wasserversorgung Heimenkirch-Opfenbach, Heimenkirch

Kabellageplan zur Stellungnahme vom 08.02.2021 / 15.04.2020 der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg

II. Mit Vorgang

an _____

mit der Bitte um

Kenntnisnahme

Vormerkung

Rücksprache

Bearbeitung

III. Wiedervorlage am _____

IV. Zum Akt