

**Markt Heimenkirch**  
Lindauer Straße 2  
88178 Heimenkirch

## I. A U S Z U G

aus der Niederschrift über die 20. Sitzung des Gemeinderates Heimenkirch

am 13.07.2021

### Öffentlicher Teil

TOP: BETREFF:

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

### Bebauungsplanänderung "Im Moos II" BV Jarde

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfssfassung vom 08.04.2021  
Sieber Consult GmbH am 28.06.2021  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Erläuterungen zur Abwägungs- und Beschlussvorlage

- 1.1 Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.04.2021 beauftragt, den Entwurf zur Bebauungsplanänderung "Im Moos II" BV Jarde (zu Beginn des Verfahrens bekannt als "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 erneut einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Vom Marktgemeinderat wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Änderungen und Ergänzungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 19.04.2021 enthalten):

  - Aufnahme des Gewässerrandstreifens als Festsetzung "Flächen für die Wasserwirtschaft" (innerhalb des Geltungsbereiches) und als Hinweis (außerhalb des Geltungsbereichs)
  - Verkleinerung der Flächen für die Garagen (Planzeichnung), sodass 6,00 m als Fahrbahngasse freibleibt
  - Ergänzung der "Ergänzenden Hinweise"
  - Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
  - Redaktionelle Ergänzung der Begründung
- 1.2 Stellungnahmen, welche im Rahmen der vorigen Beteiligungen zum Entwurf der Bebauungsplanänderung "Im Moos II" BV Jarde in der Fassung vom 21.12.2021 vorgebracht und nun erneut abgegeben wurden, wurden bereits in der Marktgemeinderatssitzung vom 19.04.2021 behandelt und einer Abwägung zugeführt. Diese Stellungnahmen sowie die bereits getroffene Abwägungsentscheidung hierzu werden Kursiv dargestellt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.04.2021 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 08.04.2021 bis zum 17.05.2021 aufgefordert.

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

- Landratsamt Lindau, Bauleitplanung (keine Stellungnahme)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (keine Stellungnahme)
- Ortsheimatpflegerin, Heimenkirch (keine Stellungnahme)
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Unterföhring (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Lindau, Untere Wasserrechtsbehörde (Stellungnahme ohne Anregung)

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

|   |   |
|---|---|
| <b>3 Regierung von Schwaben, Augsburg</b><br>Stellungnahme vom 11.05.2021:              | Dem o.g. Bauleitplanvorhaben der Marktgemeinde Heimenkirch stehen landesplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.<br><br>Abwägung/Beschluss:<br>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br>Es erfolgt keine Planänderung. |
| <b>4 Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren</b><br>Stellungnahme vom 14.05.2021: | Der Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos II" stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.<br><br>Abwägung/Beschluss:<br>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br>Es erfolgt keine Planänderung.                      |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>5 Landratsamt<br/>Lindau,<br/>Untere<br/>Bauaufsichtsbehörde</b></p> <p>Stellungnahme vom 11.05.2021:</p> | <p>Das Planzeichen das am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verwendet wurde ist in der Legende nicht beschrieben. Dieses Zeichen ist noch mit aufzunehmen und zu definieren.</p> | <p>Abwägung/Beschluss:<br/>Mit der Bauaufsichtsbehörde wurde telefonisch am 10.06.2021 geklärt, dass es sich um das blaue Planzeichen außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches handelt. Da dieses sich außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befindet, ist es nicht als Festsetzung enthalten, sondern als Hinweis. Der Hinweis ist bereits mit der Überschrift "Gewässerrandstreifen, außerhalb des Geltungsbereiches" im Kapitel "Hinweise" enthalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> |
| <p><b>6 Landratsamt<br/>Lindau,<br/>Naturschutz</b></p> <p>Stellungnahme vom 25.05.2021:</p>                    | <p>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind vollständig und ausreichend berücksichtigt.</p>   | <p>Abwägung/Beschluss:<br/>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br/>Es erfolgt keine Planänderung.</p>   |
| <p><b>7 Staatliches<br/>Bauamt Kempten</b></p> <p>Stellungnahme vom 17.05.2021:</p>                             | <p>Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Kempten vom 22.02.2021 behält weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit.<br/>Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p>        | <p>Abwägung/Beschluss:<br/>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 22.02.2021 wird zur Kenntnis genommen. Das damalige Abwägungsergebnis wird zur Kenntnisnahme nachfolgend abgedruckt. Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen.</p> <p>Stellungnahme vom 22.02.2021:</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.*

*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.*

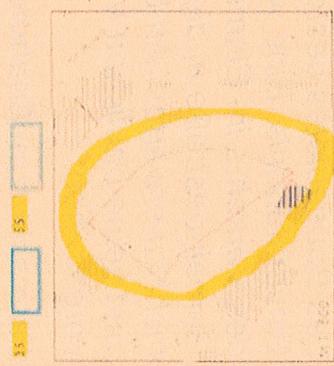
*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und begrüßt. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht geplant.  
Eine Planänderung ist nicht erforderlich.*

## **8 Wasserwirtschaft samt Kempten**

Zum o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 08.04.2021) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahmen vom 15.04.2020 und 22.02.2021 gelten weiterhin.

In der aktuellen Fassung des Bebauungsplans ist der Bachlauf inkl. Gewässerrandstreifen immer noch nicht eingetragen. Lt. aktueller Fassung der Begründung hingegen ist mittlerweile unter Ziff. 3.5 die Festsetzung des Gewässerrandstreifens, wie auch unter Ziff. 5.5 dessen nachrichtliche / hinweisliche Erfassung außerhalb des Geltungsbereichs ausdrücklich vorgesehen (vgl. Screenshots):



### **Abwägung/Beschluss:**

Die Verweise auf die Stellungnahmen vom 15.04.2020 und 22.02.2021 werden zur Kenntnis genommen.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes bestand ein Missverständnis, die von der Behörde mitgeschickte Zeichnung ist lediglich der Ausschnitt aus der aktuellen digitalen Flurkarte, nicht die Planzeichnung zur Änderung des Bebauungsplanes. Diese ist auf dem Planteil direkt neben und größer als der Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte. Das Missverständnis wurde mit der Behörde erläutert, dazu wurde eine ergänzende Stellungnahme abgegeben (nachfolgend abgedruckt).

Die Verlegung der Verohrung wird hinweislich im Planteil ergänzt.

Der Bebauungsplan ist noch entsprechend um die o.g. Festsetzung bzw. nachrichtliche

|   |  |
|---|--|
| <p>Übernahme des Gewässerrandstreifens zu ergänzen.</p> <p>Lt. Abwägungs-/Beschlussmitteilung vom 19.04.2021 liegt die geplante südwärtige Verlegung der Verrohrung unter der Grundstückszufahrt außerhalb des Geltungsbereichs, bzw. noch in dessen unmittelbarem Randbereich. Wir bitten daher, die geplante Verlegung der Verrohrungsstrecke ebenfalls im Bebauungsplan nachrichtlich / hinweislich mit darzustellen, damit der gesamte Planungskontext in der Endfassung des Bebauungsplans ersichtlich wird.</p> <p>Wir bitten anschließend um Übersendung der entsprechend ergänzten Endfassung des Bebauungsplans.</p> | <p>Ergänzende Stellungnahme vom 04.05.2021:</p> <p>Das Büro Sieber hat uns soeben darauf hingewiesen, dass in der aktuellen Fassung des Bebauungsplans der Gewässerrandstreifen bereits eingetragen ist (d.h. die blaue Linie für die Festsetzung, die grüne Linie für die nachrichtliche Darstellung außerhalb des Geltungsbereichs - vgl. Screenshot). Wir bitten, das Versehen zu entschuldigen.</p> <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die ergänzende Stellungnahme mit der Aufklärung des Missverständnisses wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verlegung der Verrohrung wird hinweislich im Plantell ergänzt.</p> |
|---|--|

Ungeachtet dessen halten wir es nach wie vor für sinnvoll, zusätzlich die geplante Verlegung der Verrohrungsstrecke ebenfalls im Bebauungsplan nachrichtlich mit darzustellen, damit der gesamte Planungskontext in der Endfassung des Bebauungsplans ersichtlich wird.



#### 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 (Ge-samtbreite 5 m)

#### 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

|   |  |
|---|--|
| <p>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 Gewässers 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 Hause und Herrn Jarde).</p> | <p><b>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.</b></p> <p><b>Abwägung/Beschluss:</b><br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br/>Der Hinweis zu Altlasten wird unter Ziffer 5.11 im Bebauungsplan ergänzt.<br/>Die gesicherte Wasserversorgung und der Umgang mit Schmutzwasser werden zur Kenntnis genommen und sind bereits im Bebauungsplan enthalten.<br/>Die Anmerkungen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes unter Ziffer 5.11 ergänzt.<br/>Das Gewässer verläuft außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 116/18. Demnach kann der geforderte</p> <p><b>Stellungnahme vom 15.04.2020:</b><br/>Zum o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 24.03.2020) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.<br/>Wir geben jedoch folgende fachlichen Empfehlungen und Hinweise:<br/>1. Altlasten<br/>Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.</p> |
|---|--|

## 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 Abwasserverbands 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 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

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 Teileflächen 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 im Vordergrund. Eine zusätzliche Bepflanzung ist daher nicht notwendig.

- gelegenen Vorfluter abzuleiten.  
Grundsätzlich ist vor Baubeginn eine  
wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.  
Sollte das Niederschlagswasser über eine  
bereits bestehende Regen-wasser-  
Kanalisation abgeleitet werden, wäre diese  
auf ihre Leistungs-fähigkeit hin zu  
überprüfen und ggf. eine neue  
wasserrechtliche Erlaubnis beim  
Landratsamt Lindau zu beantragen.  
Erlaubnisträg kann die Versickerung bzw.  
Einleitung von Niederschlagswasser aus  
befestigten Flächen kleiner 1.000 m<sup>2</sup>  
entsprechend NWFreiV erfolgen, wenn die  
technischen Regelwerke TRENGW bzw.  
TRENOG 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 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 an kommende 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.

## Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

9

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.05.2021 bis 20.05.2021 mit der Entwurfsfassung vom 08.04.2021 statt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## Beschlüsse zum Verfahren

1

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Heimenkirch macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 08.04.2021 zu eigen.

Für die in der Marktgemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfssatzung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Marktgemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfssatzung identisch. Der Marktgemeinderat billigt diese Entwurfssatzung vom 28.06.2021. Die Änderungen beschränken sich auf Ergänzungen der Hinweise und redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.

Die Bebauungsplanänderung "Im Moos II" (BV Jarde) in der Fassung vom 28.06.2021 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

### Abstimmungsergebnis:

Beschlussantrag mit 12 : 2 Stimmen angenommen.

II. Mit Vorgang  
an St. So

mit der Bitte um       Kenntnisnahme       Vormerkung  
                           Rücksprache       Bearbeitung

III. Wiedervorlage am \_\_\_\_\_

IV. Zum Akt

*W.M. 14.7.21*