

**Markt Heimenkirch**

Lindauer Straße 2  
88178 Heimenkirch

**I. AUSZUG**

aus der Niederschrift über die 18. Sitzung des Gemeinderates Heimenkirch

am 10.05.2021

**Öffentlicher Teil**

TOP: BETREFF:

---

**2) Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Hochland – Satzungsbeschluss**

**(Az.: 610.36)**

Markt Heimenkirch Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hochland"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 05.02.2021 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
30.04.2021

Erläuterungen zur Abwägungs- und Beschlussvorlage

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021 beauftragt, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hochland" in der Fassung vom 05.02.2021 erneut 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). Ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 05.02.2021 enthalten).

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

## 2

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2021 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 05.02.2021 bis zum 26.03.2021 aufgefordert.

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

- Bundesnetzagentur, Berlin (keine Stellungnahme)
- Staatliches Gesundheitsamt Lindau (keine Stellungnahme)
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten, Außenstelle Lindau (keine Stellungnahme)
- Kreishandwerkerschaft Lindau (keine Stellungnahme)
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V., München (keine Stellungnahme)
- Industrie- und Handelskammer Lindau (B) (keine Stellungnahme)
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoldstein (keine Stellungnahme)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (keine Stellungnahme)
- Abwasserverband Obere Leiblach AOL, Heimenkirch (keine Stellungnahme)
- Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Wangen (keine Stellungnahme)

- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Opfenbach (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Hergatz (keine Stellungnahme)
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, München (Stellungnahme ohne Anregung)
- Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt, Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Amt für Ernährung Land-wirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft (Stellungnahme ohne Anregung)
- Bischöfliche Finanzkammer, Wirtschaftliche Angelegenheiten, Recht und Bauwesen, Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Kreisjagdverband Lindau e.V. (Stellungnahme ohne Anregung)
- Fischereiverband Schwaben e.V., Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Röthenbach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Lindenberg (Stellungnahme ohne Anregung)

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

<b>3</b>	Regierung von Schwaben, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Augsburg Stellungnahme vom 25.03.2021:	Dem o.g. Bauleitplanvorhaben des Marktes Heimenkirch stehen landesplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahme, dass landesplanerische Belange nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
----------	---	---	---

4	Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren Stellungnahme vom 26.03.2021:	Dem genannten Vorhaben stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass regionalplanerische Belange nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München Stellungnahme vom 09.03.2021:	Bodendenkmalpflegerische Belange: Die Belange der Bodendenkmalpflege sind mit Hinweis auf Art. 7 ausreichend berücksichtigt; der Hinweis auf Art. 8 könnte entfallen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf Art. 8 wird gestrichen.
6	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München Stellungnahme vom 25.02.2021:	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
7	Landratsamt Lindau, Immissionsschutz Stellungnahme vom 11.03.2021:	Rechtsgrundlagen § 50 BImSchG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 12 Abs. 3 BauGB	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

### 1. Sachverhalt

Zu dem o.g. Bebauungsplan wurde bereits mit Schreiben vom 16.11.2020 aus immissionsschutztechnischer Sicht Stellung genommen. Die darin vorgeschlagenen geänderten Festsetzungen zum Lärmschutz wurden vollständig in den nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf übernommen. Die Festsetzung zu den Nutzungszeiten fahrzeugeigener Kühlaggregate der Lkws wurde differenziert für den Bereich des Verladehofes und des Lkw-Parkplatzes festgesetzt und entspricht damit den Prognoseannahmen der schalltechnischen Gesamtuntersuchung des Ingenieurbüros hcon vom 02.02.2021. Darüber hinaus wurde, wie gefordert, die Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums am Anwesen Bachstraße 1 durch Einzelereignisse auf dem Lkw-Parkplatz in der Ergänzung der Gesamtlärbetrachtung "schalltechnische Auswirkungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen auf das Anwesen Bachstraße 1" des Ingenieurbüros hcon vom 02.02.2021 detailliert untersucht und durch eine zusätzliche Schallschutzmaßnahme, die als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurde, gelöst. Gegenüber der ersten Auslegung des o.g. Bebauungsplan wurden im weiteren Verfahren im

### Abwägung/Beschluss:

Die nebenstehenden Ausführungen des LRA Lindau werden zur Kenntnis genommen.  
Es erfolgt keine Planänderung.

Bauabschnitt 2 - Endausbau 2030 - die folgenden immissionsrelevanten Änderungen vorgenommen:

- Errichtung von Tiefgaragen unter den Gebäuden 1-3
- Verkürzung des Gebäudes 4.1
- Errichtung eines Produktionsgebäudes mit Tiefgarage im Gebäude 4.1 alternativ zum bisher geplanten zusätzlichen Hochregallager West

Diese Änderungen wurden sowohl im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Ergänzung der zulässigen Nutzungen in Nr. 2.2 bis 2.5 als auch im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführt bzw. dargestellt.

## 2. Immissionssituation

2.1 Gewerbliche Lärmimmissionen an der Umgebungsbebauung

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Gewerbelärms des Ingenieurbüros hcon vom 02.02.2021 "Gesamtlärmbetrachtung" wurden die o.g. Änderungen durch eine Ergänzung des Gutachtens berücksichtigt und der Gesamtbeurteilungspegel des Betriebsumfangs der Endausbaustufe 2030 erneut prognostiziert und beurteilt.

Unter Berücksichtigung

## Abwägung/Beschluss:

Die nebenstehenden Ausführungen des LRA Lindau werden zur Kenntnis genommen.

Dem redaktionell geänderten Festsetzungsvorschlag des LRA Lindau zum Schallschutz bzgl. der Belüftung/Entrauchung der vorgesehenen Tiefgaragen wird zugestimmt.

Es erfolgt eine Planänderung.

- einer Stellplatzkapazität der Tiefgaragen im Gebäude 1 von 30 Pkw-Stellplätzen und in den Gebäuden 2 und 3 von jeweils 20 Pkw-Stellplätzen
- einer Stellplatzkapazität der Tiefgarage unter Gebäude 4.1 von 100 Pkw-Stellplätzen
- offener Tiefgaragenrampen der Tiefgaragen der Gebäude 1-3 und 4.1
- einer Frequentierung von 60/40/40 Pkw-Bewegungen pro Tag für die Tiefgaragen der Gebäude 1/2/3 (entspricht einer Frequentierung von 0,125 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde)
- einer Frequentierung von 200 Pkw-Bewegungen pro Tag für die Tiefgarage des Gebäudes 4.1 (entspricht einer Frequentierung von 0,125 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde)
- keiner Nutzung der Tiefgaragen der Gebäude 1-3 und 4.1 während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
- einer maximalen Geschwindigkeit auf den Zu- und Abfahrtswegen zu den Tiefgaragen der Gebäude 1-3 und 4.1 von 30 km/h
- keiner Zuschläge für Fahrbahnoberfläche und die Steigung der Zufahrtswege
- eines Zuschlages für die Steigung der Tiefgaragenrampen von 3 dB(A) (entspricht einer Steigung von max. 10 %)

- einer geräuscharmen Ausführung der Regenrinnen der Tiefgaragen und der Garagentore gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik
- eines maximalen Halleninnenpegels in der Produktionshalle in Gebäude 4.1 von 85 dB(A)
- eines Gesamtschalldämmmaßes der Außenbauteile der Produktionshalle in Gebäude 4.1 von 40 dB(A)
- geschlossener Türen und Fenster der Produktionshalle
- eines 24-h Betriebes in der Produktionshalle in Gebäude 4.1
- eines flächenbezogenen Schalleistungspegels der Anlagentechnik auf dem Dach der Produktionshalle in Gebäude 4.1 von tagsüber/nachts 62/47 dB(A)/m<sup>2</sup>
- einer unveränderten Nutzung der Gebäude 7, 11 und 12

ergeben sich nach den Ergebnissen der vom Gutachter durchgeführten Prognose für den Endausbau 2030 unter Berücksichtigung der o.g. Änderungen an den o.g. am stärksten betroffenen Immissionsorten an den am stärksten betroffenen Gebäudeseiten die nachstehenden Beurteilungspegel:

IO Nr.	Adresse	Immissionsrichtwert [dB(A)]		Beurteilungspegel [dB(A)]		Über-(+)/Unter-schreitung (-) [dB(A)]	
IO 1	Mühlenweg 14	55	40	49	39	-6	-1
IO 7	Mühlenweg 9	60	45	51	39	-9	-6
IO 39	Mühlenweg 15	60	45	51	40	-9	-5
IO 16	Kemptener Straße 47	60	45	43	43	-17	-2
IO 21	Kemptener Straße 28	60	45	46	39	-14	-6
IO 26	Bachstraße 1	60	45	48	45	-12	0
IO 27	Bachstraße 15	55	40	48	37	-7	-3
IO 31	Herz-Jesu-Heim-Str.14	55	40	48	39	-7	-1
IO 35	Flur Nr. 1998/5	55	40	49	42	-6	<b>+2</b>
IO 38	Flur Nr. 1998/6	55	40	47	39	-8	-1

Demzufolge sind an allen maßgeblichen Immissionsorten der bestehenden Umgebungsbebauung die zulässigen Tages- und Nachtimmissionsrichtwerte der TA-Lärm weiter eingehalten. Allerdings erhöht sich der Beurteilungspegel am stärksten betroffenen Immissionsort Bachstraße 15 tagsüber erheblich um bis zu 6 dB(A) und nachts geringfügig um 1 dB(A). Dies ist nach Aussage des Gutachters v.a. auf die Schallabstrahlung der Produktionshalle und die durch die Verkürzung des Gebäudes 4.1 reduzierte Abschirmwirkung des Gebäudes gegenüber den östlich davon gelegenen Lärmquellen

zurückzuführen. Die Beurteilungspegel aller Immissionsorte können der Tabelle A3 Anhang 5 der o.g. Gesamtlärbetrachtung vom 02.02.2021 entnommen werden.

An den fiktiven Immissionsorten auf dem Grundstück Flur Nr. 1998/5 ist weiterhin mit einer Überschreitung des Nachtimmissionsrichtwertes von bis zu 2 dB(A) zu rechnen.

Die relevanten Prognoseannahmen der Tiefgaragen (Nutzungszeiten, geräuscharme Ausführung der Regenrinnen und der Garagentore nach dem Stand der Technik) wurden als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Allerdings ist die Formulierung "die Belüftung /Entrauchung der Tiefgaragen ist schalltechnisch so auszuführen, dass die hiervon ausgehenden Geräusche nicht nennenswert zum Gesamtgeräusch bzw. Gesamtbeurteilungspegel des Betriebes in der Nachbarschaft beitragen" unbestimmt, da nicht definiert wird, wann eine nennenswerte Erhöhung vorliegt. Durch Email des Gutachters vom 10.03.2021 wird klargestellt, dass in Anlehnung an Nr. 2.2 der TA-Lärm von einem nicht nennenswerten Beitrag einer Anlage am Gesamtpegel ausgegangen wird, wenn der Beurteilungspegel der zu untersuchenden Anlage den Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB(A) unterschreitet. Die Festsetzung ist entsprechend zu konkretisieren.

## 2.2 Spitzenpegelbetrachtung

Die Ergebnisse der Spitzenpegelbeurteilung für das Standortentwicklungskonzept 2025 der schalltechnischen Gesamtlärbetrachtung vom 26.06.2020 ergab bei einer Betätigung der Betriebsbremse eines Lkws während der Nachtzeit auf den nächstgelegenen westlichen Lkw-Stellplätzen des Lkw-Parkplatzes am Wohnhaus Bachstraße 1 im Dachgeschoss auf der Nordseite eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums während der Nachtzeit um 3 dB(A). Wie in der immissionsschutztechnischen Stellungnahme vom 16.11.2020 gefordert, wurde dieser Lärmkonflikt in der vorliegenden Ergänzung der Gesamtlärbetrachtung vom 02.02.2021 "schalltechnische Auswirkungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen auf das Anwesen Bachstraße 1" untersucht und bewertet.

Zur Lösung dieses Lärmkonflikts wurde in Nr. 2.21 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.02.2021 eine immissionsschutztechnische Festsetzung aufgenommen, nach der das Abstellen von Lkw während der Nachtzeit nur noch auf den drei östlichen Stellplätzen des bestehenden Lkw-Parkplatzes zulässig ist. Die Einhaltung dieser Nutzungsbeschränkung soll durch organisatorische (z.B. Information der Lieferfirmen, Kontrolle durch Personal, Betriebsanweisung) und technische

## Abwägung/Beschluss:

Die nebenstehenden Ausführungen des LRA Lindau werden zur Kenntnis genommen.  
Es erfolgt keine Planänderung.

Maßnahmen (z.B. Absperrpfosten, Beschilderung) sichergestellt werden. Durch diese Nutzungsbeschränkung wird gemäß der Spitzenpegelbeurteilung der Gesamtlärbetrachtung vom 02.02.2021 für das Standortentwicklungskonzept 2025 auch am Immissionsort Bachstraße 1 das nächtliche Spitzenpegelkriterium nach TA-Lärm (Maximalpegel 65 dB(A)) eingehalten. Gemäß der durchgeführten Prognose ergeben sich am Wohnhaus Bachstraße 1, unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungsbeschränkung, Spitzenpegel zwischen 60 und 65 dB(A).

In der Endausbaustufe 2030 sollen die Lkw-Parkplätze in östlicher Richtung verschoben und durch den Baukörper des Gebäudes 12 überbaut werden. Nach derzeitiger Planung sollen die Außenbauteile des Gebäudes 12 mit Ausnahme der Ein-/Ausfahrtsöffnung geschlossen ausgeführt werden. Gemäß der durchgeführten Prognose ergeben sich dann am Wohnhaus Bachstraße 1 Spitzenpegel zwischen 58 und 61 dB(A). Demzufolge ist das Spitzenpegelkriterium nach TA-Lärm eingehalten.

### 2.3 Lärmimmissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen

Durch die neu geplanten Tiefgaragen unter den Gebäuden 1-3 und 4.1 ergibt sich auch ein

### Abwägung/Beschluss:

Die nebenstehenden Ausführungen des LRA Lindau werden zur Kenntnis genommen.  
Es erfolgt keine Planänderung.

geringfügig veränderter anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen.  
 Unter Berücksichtigung des geänderten anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf öffentlichen Straßen durch die zusätzlichen Pkw- Bewegungen tagsüber zu und von den geplanten o.g. Tiefgaragen, ergeben sich gegenüber der Prognose der Gesamtlärbetrachtung vom 06.06.2020 geringfügige Erhöhungen des Tagesbeurteilungspegels des Gesamtverkehrs an den Immissionsorten Bachstraße 1 und Kemptener Straße 15 um 0,1 dB(A). Demzufolge ergibt sich keine geänderte Beurteilung gegenüber der immissionsschutztechnischen Stellungnahme vom 16.11.2020.

#### 2.4 Lichtimmissionen der PV-Anlagen

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.12.2020 sind auf den Dächern der Gebäude 1-3 und des Gebäudes 10 die Errichtung von PV-Anlagen geplant. In Abhängigkeit von der Ausrichtung der PV-Module und der relativen Lage der Immissionsorte zu den PV-Anlagen kann durch Reflexionen des Sonnenlichts auf der Oberfläche der PV-Module eine Blendwirkung an der schützenswerten Umgebungsbebauung auftreten, die eine erhebliche Belästigungen in Sinne des BImSchG darstellt.

#### Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen zum baurechtlichen Genehmigungsverfahren werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Demzufolge sind die PV-Anlagen auf dem Dach der Gebäude 1-3 und des Gebäudes 10 so zu installieren und zu betreiben, dass an den schützenswerten Räumen (z.B. Wohn- und Schlafräume, Büroräume) der bestehenden und bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch Blendung auftreten. Da die Ausrichtung und der Aufstellwinkel der PV-Module derzeit nicht bekannt sind, ist eine Prüfung der Blendwirkung im baurechtlichen Genehmigungsverfahren durchzuführen.

### 3. Beurteilung

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hochland" in der Fassung vom 05.02.2021 dann keine Bedenken, wenn nachstehende redaktionelle Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

#### 3.1

In Nr. 2.21 des Textteils zum Bebauungsplan ist in der Festsetzung für die Gebäude 1, 2 und 3 Satz 3 des zweiten Spiegelstriches und in der Festsetzung für Gebäude 4.1b) Satz 3 des 3. Spiegelstriches wie folgt zu ändern:

"Die Belüftung /Entrauchung der Tiefgaragen ist schalltechnisch so auszuführen, dass der

### Abwägung/Beschluss:

Dem redaktionell geänderten Festsetzungsvorschlag des LRA Lindau zum Schallschutz bzgl. der Belüftung/Entrauchung der vorgesehenen Tiefgaragen wird zugestimmt.

Es erfolgt eine Planänderung.

Der nebenstehend unter 3.1 aufgeführte LRA-Textvorschlag wird vollständig unter Nr. 2.21 des Bebauungsplanes als Festsetzung Gewerbelärm für die Gebäude 1, 2, 3 und 4.1b) an den jeweils genannten Textstellen aufgenommen.

Teilbeurteilungspegel der hiervon ausgehenden Geräusche, den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB(A) unterschreitet."

3.2

Im Textteil des Bebauungsplanes ist folgender Hinweis aufzunehmen:  
"Die PV-Anlagen auf dem Dach der Gebäude 1-3 und 4.1 sind so zu installieren und zu betreiben, dass an den schützenswerten Räumen (z.B. Wohn- und Schlafräume einer Wohnung, Büroräume) der bestehenden und bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch Blendung auftreten. Mess- und Beurteilungsvorschrift sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der LAI vom 08.10.2012."

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

8	Landratsamt Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde Stellungnahme vom 05.03.2021:	Zum Textteil:  Zu § 2 der Satzung (S. 31) Die zu dem B-Plan dazugehörige Pläne, Erschließungsplan, Schnitte und Ansichten haben nicht wie beschrieben den Planungsstand vom 03.02.2021 bzw. 20.01.2021. Der Erschließungsplan ist vom 22.12.2020, die Schnitte sind ohne Datum mit Index 20.01.2021 und die Ansichten ebenfalls ohne Datumsangabe mit Index vom 28.01.2021. Die Daten sind auf den Plänen bzw. in der Beschreibung aufeinander abzustimmen.	Abwägung/Beschluss:  Der Hinweis auf unterschiedliche Daten auf den Fassungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird zur Kenntnis genommen, dieser wird redaktionell angepasst.
---	--	--	---

9	Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 23.03.2021:	<p>- Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG: Gemäß Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 05.02.2021 sollen die erforderlichen zeitlichen Vorgaben für den Abriss des Gebäudes Kemptner Straße als Regelung in einem Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Die Regelung ist für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG erforderlich.</p> <p>- Vermeidung und Ausgleich gemäß § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB: Die Ausgleichsfläche nach Kap. 3.1 ist das Ergebnis einer vorlaufenden Abstimmung zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der Vorhabensträgerin. Die Fläche und die Maßnahmen nach Zif. 9.2.4.15 sind geeignet, die vorhabensbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen. Wir weisen hier vorsorglich auf den erforderlichen Abnahmetermin nach Zif. 9.2.4.15, Spiegelstrich 3 hin. Gerne stehen wir vorab für eine Abstimmung zur Ausführung der Maßnahme zur Verfügung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Zu den Zugriffsverboten: Die zeitliche Regelung aus dem dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Zum Ausgleich: Der Verweis auf den Abnahmetermin wurde zur Kenntnis genommen. Im Durchführungsvertrag wurden die Fristen nochmals fixiert. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1	Landratsamt Lindau, Fachbereich 33 (Wasserrecht) Stellungnahme vom 25.02.2021:	Die Vorgaben aus wasserrechtlicher Sicht sind berücksichtigt.	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>1 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Kempten, Dienststelle Immenstadt, Bereich Forsten Stellungnahme vom 26.02.2021:</p>	<p>Auf unsere Stellungnahme vom 29.10.2020 hat die nun geplante Tiefgarage keinen Einfluss. Zum Bebauungsplan selbst bestehen bis auf den damals geäußerten Hinweis keine Einwände.</p> <p>Als Ausgleichsfläche wird nun die Flurnummer 805 in der Gemarkung Hergensweiler vorgeschlagen. Bei der beabsichtigten Teilfläche handelt es sich um eine seit einigen Jahren brachliegende Feuchtwiese mit einzelnen bis zu brusthohen Faulbäumen. Zur Aufwertung der Fläche in eine Pfeifengras-Streuwiese sollen diese entnommen werden. Eine solche Pflegemaßnahme ist aus forstlicher Sicht in Ordnung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Bebauungsplan selbst keine Einwände bestehen und die Ausgleichsmaßnahme aus forstlicher Sicht in Ordnung ist. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p><i>Stellungnahme vom 29.10.2020:</i></p> <p><i>Auf allen im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlichen Flurnummern der Gemarkung Heimenkirch, auf denen der Bebauungsplan gelten soll, befindet sich kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Ebenso gilt dies für den aus den Unterlagen ersichtlichen Teil der Flurnummer 1380/2, Gemarkung Lindenberg, auf dem die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind. Wir möchten jedoch auf unser Schreiben vom 20.12.2019 hinweisen. Die bachbegleitenden Gehölze im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollen erhalten werden. Es empfiehlt sich für den Fall, dass bei</i></p>	<p><i>Abwägung/Beschluss vom 15.02.2021:</i></p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände erhoben werden. Der Hinweis zu herabfallenden Ästen wird zur Kenntnis genommen, der Vorhabenträger ist informiert. Die Bewuchsgrenze ist im Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingetragen. Die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von 10 m wird auf fast der ganzen Länge der bachbegleitenden Gehölze durch die Baugrenzen gewährleistet. Lediglich in einem Teilbereich ragt eine Gebäudeecke auf ca. 6 m an die Gehölze heran. Da sich im Geltungsbereich lediglich ein Vorhabenträger befindet, dem das Risiko bekannt ist, wird auf eine weitergehende Regelung verzichtet. Dass die Gehölze erhalten werden</i></p>

		<p><i>Unwetterereignissen Äste oder Kronenteile abbrechen, einen Sicherheitsabstand von mindestens 10m zu den Gehölzen einzuhalten.</i></p> <p><i>Aus forstlicher Sicht werden außer dem Hinweis keine Einwände zur vorgelegten Planung.</i></p>	<p><i>sollen, ist bekannt und wird durch entsprechende Festsetzungen geregelt.</i></p> <p><i>Es erfolgt keine Planänderung.</i></p>
1	<p>Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach</p> <p>Stellungnahme vom 25.02.2021:</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 Bereich sind keine Verfahren der Ländlichen Entwicklung anhängig.</p> <p>Damit sind Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben zu vertreten hat, nicht berührt.</p> <p>Eine Stellungnahme ist daher nicht veranlasst.</p> <p>Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

1

Kreisbrandinspektion  
Landkreis Lindau,  
Scheidegg  
Stellungnahme vom  
13.03.2021:

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW 405 auszustatten. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m<sup>3</sup>/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m<sup>3</sup>/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Der Hinweis zu den Abständen der Hydranten muss übernommen werden. In den Richtlinien der DVGW wird nur noch auf angemessene Abstände verwiesen. Diese unbestimmte Regelung ist durch bestimmte Vorgaben der örtlichen Feuerwehr zu ergänzen. Bei der Löschwasserversorgung reicht es aus unserer Sicht, wenn in der Erläuterung zum Bebauungsplan unsere oben stehenden Abgaben übernommen werden. Diese sollen den Bauwerber und den Versorger verpflichten entsprechende Versorgungseinrichtungen bereitzustellen. Sollten in dem Bebauungsplan unsere Angaben nicht

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Textteil zum Bebauungsplan übernommen.

berücksichtigt werden, sehen wir eine schnelle Rettung oder Löschmaßnahme in Frage gestellt.

Die geforderte Löschwassermenge ist schriftlich nachzuweisen (mind. Fließdruck 1,5 bar). Die Zufahrt zu dem Schutzobjekt ist nach den Muster-Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" Fassung Februar 2007 auszuführen. Die Muster-Richtlinie entspricht der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken".

1

Ortsheimatpflegerin,  
Heimenkirch  
Stellungnahme vom  
28.03.2021:

Es gibt keine Einwendungen mehr, ich habe aber trotz allem Bedenken wegen der geringen Nähe der Gebäude 10 und 11 zur Leiblach - besonders in Anbetracht der enormen Höhe.

Abwägung/Beschluss:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Seitens des Vorhabenträgers sind Untersuchungen beauftragt, die alle zur Herstellung der Standfestigkeit notwendigen Maßnahmen ermitteln. Vorsorglich wurde seitens des Vorhabenträgers bereits mit Bohrpfahlgründungen gerechnet, sodass alle erforderlichen Mittel zur Standfestigkeit jetzt schon eingeplant sind.

Was die Nähe zur Leiblach als Lebensraum betrifft, diese Auswirkungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes untersucht. Die Uferbegleitgehölze der Laiblach ("Oberlaufabschnitt der Laiblach in Heimenkirch", Biotop-Nr. 8325-0094 Teilbereiche 001 u. 002) sind möglichst zu erhalten und müssen während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen gesichert werden. Um den Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, müssen alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden. Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zusammenhang mit den geplanten Betriebserweiterungen nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist

		das nördlich angrenzende Biotop sowie Gewässerrandstreifen durch Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser) gesichert. Es erfolgt keine Planänderung.
1	Kreisheimatpfleger, Wangen i.A.-Roggenzell Stellungnahme vom 10.11.2020:	<i>Redaktioneller Hinweis der Marktgemeinde: Der Kreisheimatpfleger wurde in der ersten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange regulär mit Schreiben vom 08.10.2020 angeschrieben. Aus bisher unbekanntem Gründen ging die vom Kreisheimatpfleger versandte Stellungnahme vom 10.11.2020 nicht bei der Marktgemeinde ein. Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt nun; dieses Vorgehen wurde mit dem Kreisheimatpfleger abgestimmt, so dass dieser von einer erneuten Stellungnahme abgesehen hat.</i>

Fahre ich mit dem Auto von Lindau auf der B 32 kommend durch die Wiesen- und Weidelandschaft des Westallgäuer Hügellandes, komme ich nach Heimenkirch. Der Ort wird im Kern dominiert von der Kirche St. Margaret, dem Karghaus und dem Paul-Bäck-Gebäude. Alles dörflich und der Landschaft entsprechend. Weiter geht es auf der B 32, Kemptener Straße: Es kommt die erste "Schuhschachtel": das Verwaltungsgebäude der Firma Hochland.

Es fällt der Blick auf die Produktionsstätten dieser Firma, die durch die abfallende Geländestruktur zur Leiblach hin gar nicht so groß erscheinen wie sie sich auf einer ebenen Fläche darstellen würden.

#### Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen zum Bestand werden zur Kenntnis genommen. Die Charakterisierung des Verwaltungsgebäudes als "Schuhschachtel" ist vermutlich daher motiviert, dass es sich um ein Gebäude mit Flachdach handelt. Diese moderne Bauform ist inzwischen weit verbreitet und weist zahlreiche Vorteile bezüglich der Möglichkeit von Dachbegrünung, Photovoltaik und energieeffizienter Bauweise auf, weshalb sich nicht geneigte Dächer insbesondere im gewerblichen Bereich weitestgehend durchgesetzt haben. Von Kirche, Karghaus und PaulBäck-Haus ist das Verwaltungsgebäude durch eine weitere Häuserzeile getrennt (Entfernung über 200 m), so dass die hier beschriebene Häuserabfolge in der Realität durch weitere trennende Elemente gegliedert wird. Es wird aber begrüßt, dass der Kreisheimatpfleger die durch die abfallende Geländestruktur reduzierte Wirkung der Produktionsgebäude beschreibt. Es erfolgt keine Planänderung.

Die vorliegende Planung nimmt das Verwaltungsgebäude mit einer Höhe von ca. 15 m als Maßstab. Es sollen nun drei weitere Gebäude (1, 2, 3; ebenfalls ca. 15 m hoch) eng aufeinander folgen. Am Ende soll als Höhepunkt der Planung ein Parkhaus hingesetzt werden. Dies ist eine einseitige, straßenbegleitende Industriegebäudewand, die ca. 300 m lang ist und ca. 15 m hoch; und zwar in einer

#### Abwägung/Beschluss:

Die Beschreibung der Gebäudeabfolge entlang der Kemptener Straße wird zur Kenntnis genommen. Allerdings wird bereits die Einordnung der Planung nicht geteilt. Das der Planung zugrunde liegende Vorhaben sieht hier als Fortsetzung des bestehenden Verwaltungsgebäudes die Errichtung von drei zusätzlichen Verwaltungsgebäuden vor. Zusätzlich soll ein Parkhaus errichtet werden. Diese

Gestaltung, die mehr an ein Industriegebiet in München-Unterföhring erinnert als an einen Ort im Westallgäu. Die ganze Neubau-Organie ist ca. 270 m lang. Hier soll mitten im Ort ein Industriegebiet zementiert werden, das auf keinen Fall hier her gehört; weder von den Bauformen noch von der Fassadengestaltung her. Großflächige Werbetafeln von ca. 8 x 6 m Größe und Werbefahnen sollen die eintönige, langweilige Industriefassade "freundlich" unterbreche

Gebäude sind jedoch voneinander getrennt, sodass eine Gliederung des Straßenbildes erfolgt. Längen von "300 m" oder "270 m" sind daher differenzierter zu betrachten. Zusätzlich sind diese Gebäude nicht gleichförmig in einer Linie angeordnet, sondern zueinander "verkippt", sodass gerade keine homogene bzw. "eintönige" Gebäudestruktur entsteht, sondern eine sinnvolle, dem Bestand angepasste Gliederung. Die Höhe orientiert sich am Bestand, welcher sich wiederum an den umliegenden nicht-gewerblichen Nutzungen orientiert. Der Vergleich mit Unterföhring wird ebenfalls zurückgewiesen, weil die Gemeinde Unterföhring durch tatsächliche Industriegebiete geprägt ist, in denen eine städtebaulich ansprechende Gestaltung in der Tat nachrangig ist. In Anbetracht der innerörtlichen Lage in Heimenkirch hat der Marktgemeinderat die unterschiedliche Sachlage auch unterschiedlich bewertet und die Fa. Hochland im Durchführungsvertrag zu Dach- und Fassadenbegrünungen verpflichtet. Zur Gestaltung der Gebäude: Hier sind Fa. Hochland und der Markt Heimenkirch in enger Abstimmung, um eine anspruchsvolle Gestaltung der Gebäude zu erreichen. Zusätzlich sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die Werbeflächen dienen daher auch nicht der Unterbrechung, sondern der maßvollen und angemessenen Werbung am Hauptstandort. Die Lage und Größe der Werbeflächen wie im Vorhaben- und Erschließungsplan ist im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend festgesetzt.  
Es erfolgt keine Planänderung.

Das geplante Parkhaus (10) mit einer Höhe von ca. 13 m an der Kemptener Straße und 20 m an der Leiblach (Gefälle) stellt dabei den absoluten Höhepunkt dar.

In direkter Nähe befindet sich das Denkmal die "Katzenmühle" von 1637, die von dem Parkhaus - auch wortwörtlich - in den Schatten gestellt wird. Der lächerliche Versuch, mit der geplanten Anpflanzung von einzelnen Hochstamm-Bäumen die 20-Meterhohe, geschlossene Fassade aufzulockern, schlägt sicher fehl.

Mein Vorschlag: Verzichten Sie auf das Parkhaus und planen Sie eine Tiefgarage unterhalb der Gebäude 1, 2, 3, sowie im Innenhof. So wäre die Gewerbefläche von Osten her wenigstens etwas weniger massiv. Und die denkmalgeschützten Gebäude hätten den ihnen seit Jahrhunderten zustehenden (Luft-)Raum.

#### Abwägung/Beschluss:

Die Marktgemeinde hat bei der Planung die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege ausgiebig berücksichtigt. Zur Ermittlung der denkmalrechtlichen Belange wurde auch ein Vor-Ort-Termin mit Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Lindau durchgeführt. Als Ergebnis dieser Abstimmungen und mit Rücksicht auf die Anwohner wurde eine Umplanung durchgeführt. Das im östlichen Plangebiet vorgesehene Parkhaus wurde vom Denkmal abgerückt und in seiner Höhe reduziert. Dies lässt den historischen Gebäuden mehr Raum. Um den Kontrast zwischen dem geplanten Parkhaus und dem angrenzenden Baudenkmal abzumildern, setzt der Bebauungsplan auf der dazwischenliegenden Wiesenfläche eine angemessene Eingrünung durch Baumpflanzungen fest. Hierdurch wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen. In der erneuten Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.03.2020 wird diese Umplanung gewürdigt und die neue Planung nur mehr als "kritisch" betrachtet.

Der Marktgemeinde ist bewusst, dass im Vergleich zur Ist-Situation eine veränderte Wirkung auf die Baudenkmäler ausgeübt wird. Mit der Reduzierung der Höhe des Parkhauses, der Veränderung der Positionierung sowie der Festsetzung einer Grünfläche mit Baumpflanzungen wurden bereits Schritte zur Minimierung der Beeinträchtigung

unternommen. Die Marktgemeinde möchte gerade die Eingrünung noch weiter verbessern und beschloss daher in der letzten Behandlung, die Pflicht zur Baumpflanzung noch auszubauen. Darüber hinaus wird hat die Marktgemeinde in den Durchführungsvertrag eine Verpflichtung aufnehmen, nachdem der Vorhabenträger eine Fassadenbegrünung herzustellen und zu pflegen hat, sofern nicht bautechnische Gründe der Verpflichtung entgegenstehen. Hierzu zählen insbesondere Gründe des Immissionsschutzes (Einhaltung der Lärmschutzfestsetzungen zum Schutz der Anwohner) und des Brandschutzes.

Die Marktgemeinde hat sich die Wirkung der Maßnahmen in Ansichten visualisieren lassen und teilt nicht die Einschätzung, dass die Auflockerung fehl schlägt. Ebenso wurde auch die wortwörtlich angesprochene Verschattung überprüft und es wurde festgestellt, dass sich die zusätzliche Verschattung auf das Denkmal "Katzenmühle" in einem vertretbaren Rahmen hält.

Der Marktgemeinde sind die Belange des Denkmalschutzes wichtig, auch gerade weil es sich um die teilweise Neugestaltung einer innerörtlichen Lage handelt. Auf Grund des Denkmalschutzes und der Belange der Anwohner wurde die Umgestaltung vorgenommen und auch die Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde gesucht, um den fachlichen Belang sachgerecht abzuarbeiten, so dass die verbleibende Auswirkung der Abwägung durch den Marktgemeinderat zugänglich ist. Hierbei sind die Belange des Denkmalschutzes gegenüber den Belangen der

"Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile", die "Belange der Wirtschaft" und der "der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen" (alle § 1 BauGB) zu sehen. Die Firma Hochland hat seit längerem eine herausragende Bedeutung für den Markt Heimenkirch, sowohl was die Versorgung mit Arbeitsplätzen, die Erhaltung von Wirtschaftskraft und die Entwicklung von gemeindlichen Einrichtungen angeht. Die Marktgemeinde begrüßt, dass die Fa. Hochland in der Vergangenheit trotz anderweitiger Alternativen den Standort Heimenkirch ausgebaut hat, zuletzt mit der Rückholung des Maschinenbaus "Natec" (1995) aus Opfenbach, dem neuen Schmelzwerk (2000) und neuen Verwaltungsgebäude (2007). Nicht zuletzt durch die Präsenz der Fa. Hochland konnte sich Heimenkirch in den letzten Jahrzehnten sehr gut entwickeln und steht heute auch im Vergleich mit ähnlichen Gemeinden sehr gut da. Durch die Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens wird den Belangen des Denkmalschutzes ausreichend Rechnung getragen, so dass den Belangen der "Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile", die "Belange der Wirtschaft" und der "der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen" (alle § 1 BauGB) eine stärkere Gewichtung verliehen wird.

Das Erfordernis zur Errichtung eines Parkhauses wurde im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes ermittelt. Die Höhe und Breite des Parkhauses ergibt sich aus der benötigten Stellplatzzahl. Der Bedarf der Stellplätze wurde seitens der Fa. Hochland durch eine Umfrage ermittelt. Von

den zum Zeitpunkt der Umfrage 1.327 Mitarbeitern am Standort in Heimenkirch kommen ca. 1.100 mit dem PKW, die restlichen Mitarbeiter kommen durch Fahrgemeinschaften oder auf andere Art zur Arbeit. Durch die Schichtarbeit, Home-Office etc. sind zwar nicht zu jedem Zeitpunkt alle Mitarbeiter auf dem Werksgelände, d.h. der Bedarf sinkt ein wenig. Jedoch bestehen teils auch Überlappungen der Schichten, sodass er wieder steigt. Im Ergebnis muss mit einem Bedarf von ca. 1.000 Stellplätzen ausgegangen werden. Dabei sind die Mitarbeiter in den zukünftigen Verwaltungsgebäuden wie gesagt noch nicht berücksichtigt. Aktuell sind auf dem Werksgelände ca. 530 Stellplätze vorhanden, was zu der unbefriedigenden Situation führt, dass Mitarbeiter auf den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen parken. Dieser Zustand ist bereits eine Belastung, wird sich mit dem Bau des Parkhauses aber für die Anwohner verbessern. Die Begründung wird um diese Ausführung ergänzt. Die Realisierung von Tiefgaragen unter den Verwaltungsgebäuden oder unter dem Innenhof wird lediglich die Stellplätze erbringen, welche für die Mitarbeiter in den Verwaltungsgebäuden notwendig sind, da diese Mitarbeiter bei der Ausgestaltung der Größe des Parkhauses aufgrund der Größenbeschränkung noch nicht berücksichtigt werden konnten, weshalb nur die genannte Dimensionierung zur Erreichung der Ziele geeignet ist. Zur Entfernung von der Leiblach: Die Bodenbeschaffenheit wird im Rahmen eines eigenen Gutachtens nachgewiesen, die sich daraus

	<p>eventuell ergebenden Maßnahmen (z.B. Pfahlgründung etc.) werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Die Katzenmühle wird lt. den Informationen des Landesamtes für Denkmalpflege auf 1797 datiert. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Für das Gebäude 11 (genau wie Gebäude 10) im Norden wird es grundungstechnisch einen erheblichen Aufwand geben; bei einer Nähe zur Leiblach von ca. 7 m und einer Höhe von ca. 23 m. Auch müsste in diesem Bereich die Kolpingstraße zur Leiblach hin verschoben werden. Dies ist im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht ersichtlich. Auch in der Bachstraße (Gebäude 4.1, 4, 5) wird es im Abstand von ca. 15 m von der Bordsteinkante entfernt Gebäudehöhen von ca. 20 m und mehr geben.</p>	<p style="text-align: center;">Abwägung/Beschluss:</p> <p>Zum Gründungsaufwand: Die Bodenbeschaffenheit wird im Rahmen eines eigenen Gutachtens nachgewiesen, die sich daraus eventuell ergebenden Maßnahmen (z.B. Pfahlgründung etc.) werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Dieses wurde zum jetzigen Planungszeitpunkt noch nicht von den Fachbehörden gefordert und wird entsprechend des Bedarfes zu einem späteren Zeitpunkt erstellt. Eine Verschiebung der Kolpingstraße ist nicht geplant, vielmehr ist ein Eingriff in die Ufergehölze der Leiblach innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zulässig. Die Höhe des geplanten Hochregallagers orientiert sich am Bestand. Mit der vorliegenden Entwurfsplanung (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan in der aktuellen Fassung) wird die Kubatur des Hochregallagers (Gebäude 4.1) nochmal angepasst. Das Gebäude wird nunmehr bis zur südlichen Kante der Einfahrt in die "Kirchhalde" in der bisher geplanten Höhe ausgeführt. Von diesem Punkt bis zur Nordkante des anschließenden Hochregallagers (Gebäude 4) ist nunmehr ein Technikgebäude geplant, das die Hälfte der Höhe der Gebäude 4 und 4.1 aufweist. Die Marktgemeinde geht so auf</p>

die Belange der Anwohner im Bereich "Kirchhalde" und "Kolpingstraße" ein. Der verbleibende Bedarf an Höhe wird seitens der Fa. Hochland für beide potenziell möglichen Nutzungen wie folgt nachgewiesen: bei der Nutzung als Hochregallager ist der Anschluss von Gebäude 4.1 an Gebäude 4 aus technischen Gründen notwendig. Hochregallager werden über Anlagen bedient, die an der Decke aufgehängt sind. Diese Anlagen müssen ohne Unterbrechung oder Stufe von Gebäude 4 zu Gebäude 4.1 wechseln können. Bei einer Nutzung als Produktionsstätte ergibt sich die Höhe aus den für eine wirtschaftliche Betreibung notwendigen inneren Raumaufteilung (mindest-Größe 5.000 m<sup>2</sup> zzgl. Infrastrukturfächen von 3.500 m<sup>2</sup>, vertikale Produktionsausrichtung wie z.B. Befüllung von Anlagen von oben, Unterbringung von Silos zur Lagerung von Ausgangsprodukten). Ein Untergeschoss bzw. die Nutzung von unterhalb der Erdoberfläche ist dabei bereits eingeplant und berücksichtigt. Eine weitere Absenkung ist aufgrund von Problemen mit dem Grundwasserspiegel nicht möglich.

Es erfolgt keine Planänderung.

Ich lehne die gesamte Standortplanung in dieser überdimensionierten Form ab. Wir befinden uns immerhin in einem Westallgäuer Marktflecken, der durch ein ortsfremdes Gebäudeungetüm in ein Industriegebiet umfunktioniert werden soll.

#### Abwägung/Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Standortplanung abgelehnt wird, da es sich um eine Umfunktionierung eines Marktfleckens in ein Industriegebiet handle. Ein Gemeindegebiet ist jedoch immer städtebaulichen Entwicklungen und Veränderungen unterworfen. Die

Aufstellung von Bauleitplänen dient in der Regel nicht dem Erhalt einzelner Gemengelagen, sondern zielt auf eine städtebauliche geordnete Entwicklung ab. Dabei ist dem Markt bekannt, dass bei Erlass eines Bauleitplanes die unterschiedlichen Interessen im Rahmen der Ermittlung des abwägungserheblichen Materials in einen gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Auf Grund der gewerblichen Vorprägung des Gebietes ist sowie deren Darstellung im Flächennutzungsplan musste immer, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aspekte sowie des Stands der Technik mit Änderungen gerechnet werden, so dass von einer unveränderten Gebäudeabfolge nicht ausgegangen werden konnte. Vielmehr hat der Markt Heimenkirch durch die genannten geeigneten Festsetzungen (Baugrenzen, Gebäudehöhen, Lärmschutz) die Auswirkungen der Planung auf das Straßenbild beschränkt. Daher ist der sachgerechte Interessensausgleich gegeben. Es erfolgt keine Planänderung.

PS: Was passiert eigentlich nach dem Jahr 2030?

Wird jetzt schon so geplant, dass die zu errichtenden Gebäude die Auflast einer weiteren Aufstockung tragen könnten? Denn das gesamte Gelände ist durch ihre Planung ausgereizt. Es gibt nur noch eine Dimension: in die Höhe.

Abwägung/Beschluss:

Bezüglich der Auflast/Aufstockung: Dies ist Sache der Bauausführung. Die statisch korrekte Ausführung für das geplante Vorhaben wird durch die entsprechenden Nachweise gem. Bayerischer Bauordnung erbracht. Bezüglich der weiteren städtebaulichen Entwicklung in der Marktgemeinde: Vorhabenbezogene Bebauungspläne regeln die Zulässigkeit von Bauvorhaben abschließend. Unbeschadet dessen übt die Marktgemeinde ihre

Planungshoheit auch aus, indem sie, wo erforderlich, bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne anpasst. Dies geschieht, falls notwendig, in einem separaten Änderungsverfahren, welches unter den gleichen strengen gesetzlichen Vorschriften ablaufen muss wie das Aufstellungsverfahren. Dabei sind auch die Belange der "Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile", die "Belange der Wirtschaft" und der "der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen" (alle § 1 BauGB) zu berücksichtigen, wobei es sich hierbei um die aktuellen gesetzlichen Vorgaben handelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zeichnet sich dadurch aus, dass aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Durchführungsvertrag eine Frist für die Realisierung eines Vorhabens vereinbart werden muss, im vorliegenden Falle ist dies das Jahr 2025 für den Bauabschnitt 1, das Jahr 2030 für den Bauabschnitt 2. Bei der Aufstellung sowie bei der Änderung von Bebauungsplänen müssen alle Belange geprüft und abgearbeitet werden. Die genauen Auswirkungen der Planung dieser Belange sind unter- und gegeneinander abzuwägen. Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange, wozu auch die Denkmalbehörden zählen, würden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nach einem gesetzlich vorgeschrieben Verfahren gehört, ihre Stellungnahmen und Einwendungen sind in öffentlicher Gemeinderatssitzung zu behandeln. Der Kreisheimatpfleger wird daher um Verständnis gebeten, dass zu einer eventuellen Aufstockung von Gebäuden, die nicht Gegenteil der Planung ist und nach

			den gegenwärtigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" keine weiteren Aussagen getroffen werden können. Für das vorliegende Verfahren bedarf es keiner Planänderung, an der Planung wird festgehalten.
1	Staatliches Bauamt Kempten Stellungnahme vom 23.03.2021:	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Der verkehrliche Anschluss der Gewerbeflächen zur Bundesstraße 32 soll sowohl über die vorhandenen Zufahrten und Einmündungen, als auch über eine neue, zentrale Zufahrt zum Parkhaus erfolgen. Zur verkehrsgerechten Ausbildung der neuen Anbindung zur B 32 ist die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Entsprechende Flächen sind im Lageplan darzustellen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen (im Vorhaben- und Erschließungsplan sind diese bereits enthalten).</p> <p>Die weitere Straßenplanung (Ausgestaltung, Umfang, Ausstattung usw.) ist mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abzustimmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung der Linksabbiegespur wurde und wird in der weiteren Planungsphase mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abgestimmt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		Die Kosten aller zum verkehrsgerechten Anschluss notwendigen Arbeiten, incl. der Linksabbiegespur, sowie die kapitalisierten Unterhaltsmehrkosten sind	Abwägung/Beschluss:

vom Vorhabensträger zu tragen. Die entsprechenden Regelungen sind im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger zu treffen.

An allen Grundstückszufahrten in die Bundesstraße 32 sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Bundesstraße, auf eine Länge von 70 m (gemessen in den betreffenden Fahrspurmitteln) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, insbesondere auch von Bewuchs freizuhalten.

Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Im Hinblick auf den geringen Abstand der Baugruben zum Fahrbahnrand ist auf den angrenzenden Straßenkörper besonders Rücksicht zu nehmen. Die Standsicherheit des Straßenkörpers ist jederzeit sicherzustellen.

Vor Beginn der Maßnahmen sind diesbezüglich ein Baugrundgutachten, sowie ein erdstatischer Nachweis einzuholen und der Straßenbauverwaltung vorzulegen.

Die Arbeiten sind von einem erfahrenen Ingenieurgeologen zu begleiten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Vereinbarung liegt vor, eine Kostenregelung ist enthalten.

Ein Baugrundgutachten wurde erstellt. Erforderliche erdstatische Nachweise werden bei Bedarf durchgeführt.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Von einem geeigneten Ingenieurbüro ist eine Beweissicherung des derzeitigen Zustandes der öffentlichen Flächen, einschließlich der

Abwägung/Beschluss:

Eine Beweissicherung der umgebenden Bebauung und Straßen wird vor Baubeginn durchgeführt.

Straßenentwässerungseinrichtungen durchzuführen und dem Bauamt vorzulegen. Im Falle auftretender Schäden an der Straße sind die entsprechenden Kosten dem Straßenbaulastträger zu ersetzen.

Mit der Herstellung der geplanten baulichen Anlagen entstehen senkrechte, schallharte Flächen entlang der Bundesstraße. Auf Grund von dadurch verursachten Schallreflexionen kann eine partielle Erhöhung der von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen zu den vorhandenen, südlich der Bundesstraße 32 befindlichen Bebauung nicht ausgeschlossen werden. Die der Bundesstraße zugewandten Flächen der baulichen Anlagen sind deshalb Schall absorbierend auszuführen.

Lärmschutzmaßnahmen, welche durch den Bebauungsplan veranlasst wären, sind vom Vorhabensträger eigenverantwortlich und auf seine Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße 32.

Die zunächst angedachte Lärmschutzwand ist im vorliegenden Lageplan vom 08.09.2020 nicht mehr eingetragen.

Das Schallaufkommen wurde untersucht. Als Ergebnis wurden für die Ausführung der Gebäudefassaden Festsetzungen zu Lärmschutz in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarben (grellen Farben) ausgeführt werden. Farbe und Gestaltung dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen führen

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Lage und Größe von Werbeanlagen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

		oder deren Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit einschränken. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder täuschen. Der Einbau von Unterbrechern ist nicht zulässig.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
1	Wasserwirtschaftsamt Kempten Stellungnahme vom 17.03.2021:	<p>Zum Bebauungsplan (Fassung vom 05.02.2021) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise unserer bisherigen Stellungnahmen vom 09.01.2020, 16.01.2020, 14.05.2020 und vom 19.11.2020 gelten weiterhin.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen und auf die Stellungnahmen aus den bisherigen Beteiligungen verwiesen wird. Auf die weiter ausgeführten Themen wird wie folgt eingegangen: Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Zum Thema Niederschlagswasser-Beseitigung sehen wir folgende Ergänzungen veranlasst:</p> <p>Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- oder sonstigen Oberflächen ist durch geeignete Maßnahmen und soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, wahlweise zu versickern, zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Text zum Bebauungsplan wird unter Ziff. 2.20 bereits die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze festgesetzt. Wir schlagen vor, den 1. Satz im entsprechenden Passus folgendermaßen zu ergänzen: "Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für Stellplätze, Zugänge, Zuwegungen und andere</li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes werden begrüßt, es wird allerdings bedauert, dass diese nicht bereits zu einem früheren Planstand geäußert wurden. Die Anregungen hinsichtlich einer Dachbegrünung wurden allerdings bereits seitens der Marktgemeinde selbstständig berücksichtigt. Aufgrund der diffizilen bautechnischen Lage sowie der umfangreichen lebensmitteltechnischen Vorschriften muss auf die Aufnahme einer Festsetzung wie vom Wasserwirtschaftsamt vorgeschlagen aber verzichtet werden. Stattdessen wurde im Durchführungsvertrag ein Passus aufgenommen, wonach Dächer zu begrünen sind, sofern keine mittels fachlicher Stellungnahme belegten Gründe entgegenstehen.</p>

untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit mindestens 30 % Rasenfugenanteil, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig."

- Zudem bieten sich hier als Pufferung auf den großflächigen Flachdächern extensive Dachbegrünungen an. Diese sind in aller Regel auch mit den geplanten PV-Anlagen vereinbar. Bei extensiver Dachbegrünung wird i.d.R. nur eine dünne Substratschicht aufgetragen, die mit anspruchslosen Moosen, Sedum-Arten, Kräutern und niedrigen Gräsern bepflanzt wird. Ein extensives Gründach ist im Vergleich zu einem Intensivgründach kostengünstig, leicht und verursacht nur geringen Pflegeaufwand. Es eignet sich besonders für Gebäudetypen mit geringen Lastreserven (z.B. großflächigen Industrie-/Gewerbebauten). Abflussverzögerungen sind auch durch entsprechende Geländeausformungen (Mulden, Gräben, Rinnen, Rigolen) in den Grünflächen sicherzustellen.

Erläuterung bzw. Hintergrundinformation:  
Begrünte Dächer verbessern nicht nur die Gebäudeklimatisierung, das Lokalklima und die Luftqualität, sondern tragen auch zum

Die Wasserdurchlässigkeit von Bodenbelägen für Stellplätze ist durch die bereits vorhandene Vorschrift ausreichend sichergestellt. Auf eine weitere Ausdifferenzierung wird verzichtet.

Es erfolgt keine Planänderung.

Witterungsschutz der Dachhülle (insbes. Schutz vor Hagelschlag, temperatenausgleichende Wirkung) sowie zur Abflussvermeidung und zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes bei. Da die Vegetation und das Bodensubstrat Wasser speichern und durch Oberflächenverdunstung auch wieder abgeben, kommt bei begrünten Dächern deutlich weniger Niederschlagswasser zum Abfluss. Entscheidend für Rückhalt und für Verdunstungsprozesse ist die Mächtigkeit der Substratschicht und eines ggf. darunter angeordneten Speicherraumes.

Daher schlagen wir vor, die extensive Begrünung der großflächigen neuen Flachdächer im Bebauungsplan festzusetzen:

"Die neu hinzukommenden Flachdächer bis max. 15 ° Neigung sind zur Reduzierung und zum Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers extensiv mit einer hierfür ausreichenden Substratschicht z.B. mit Gräsern und Wildkräutern zu begrünen und entsprechend zu unterhalten."

*Stellungnahme vom 09.01.2020:*

*Zum o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 13.12.2019) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.*

*Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:*

*1. Altlasten*

*Abwägung/Beschluss vom 15.02.2021:*

*Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass es sich beim damaligen Planstand noch nicht um einen Bebauungsplan handelte. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, diese wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes berücksichtigt.*

*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. Vorsorgender Bodenschutz*

*Durch das Vorhaben sind die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Aufgrund der im Plangebiet bereits bestehenden hohen Beeinträchtigung durch Flächenversiegelung und Bebauung geben wir hier nur einen Hinweis zum schonenden Umgang mit Ober- und Unterboden: Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.*

*Für fachliche Fragen zum Thema Boden steht das Beratungsangebot des WWA Kempten zur Verfügung.*

#### *3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung*

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

*Es erfolgt keine Planänderung.*

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

#### *4. 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.*

*Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist unter Anwendung der DWA-Richtlinien M 153 und A 117 ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der zu entwässernden Flächen aufzustellen.*

*Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung bzw. für eine Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in oberirdische Gewässer*

*(Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind. Gleiches gilt für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung), wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.*

#### *5. Oberflächengewässer*

*Das Planungsgelände liegt ausreichend hoch über dem Gewässerniveau der Leiblach. Dem Wasserwirtschaftsamt Kempten sind bisher keine Überschwemmungen des Plangebietes bei Hochwasserereignissen der Leiblach bekannt.*

*Die Leiblach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 Abs. 1 BayWG. Das Planungsgebiet liegt teilweise im 60 m-Uferbereich der Leiblach (Gewässer 3. Ordnung, hier ausgebauter Wildbach)*

*Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60*

*Meter zur Leiblach oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 BayWG genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, so entfällt die Anlagenehmigungspflicht (vgl. Art. 20 Abs. 5 BayWG).*

*Die Gewässerunterhaltung an der Leiblach (hier ausgebauter Wildbach) obliegt dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Kempten. 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 der Zugänglichkeit. Es sind daher 5 Meter breite Uferstreifen (jeweils gemessen ab Uferoberkante) entlang der Leiblach auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.*

*Stellungnahme vom 16.01.2020:*

*Abwägung/Beschluss vom 15.02.2021:*

*Unsere Stellungnahme vom 09.01.2020 müssen wir bezüglich Punkt Nr. 5 "Oberflächengewässer" um folgenden Nachtrag ergänzen:*

*Die Hochwassersicherheit (maßgeblich 100-jährlicher Hochwasserabfluss inkl. 15 % Klimafaktor, zzgl. Freibord) entlang von Gewässern ist beim Aufstellen von Bebauungsplänen zwingend zu beachten.*

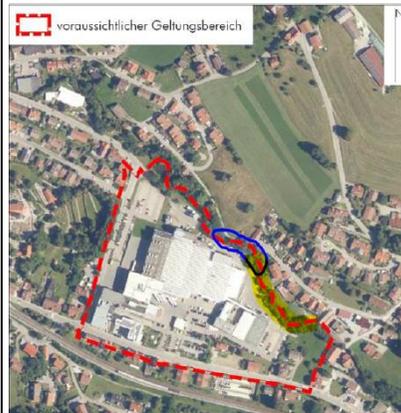
*Bei einer Ortseinsicht in der vorigen Woche haben wir festgestellt, dass die Leiblach innerhalb des blau eingekreisten Bereichs (vgl. Luftbild-Ausschnitt, nur ungefähre Lageangabe) einen ca. 1 bis 2 m hohen rampenartigen Absturz aufweist. Unterhalb dieses Querbauwerks dürfte der vorhandene Abflussquerschnitt entsprechend der (rein optischen) Einschätzung vor Ort ausreichend sein. Entlang der gelb eingefärbten Gewässerstrecke oberhalb des Rampenabsturzes (vgl. Luftbild-Ausschnitt) kann aufgrund der rein optischen Inaugenscheinnahme jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Leiblach bei einem größeren Hochwasser über die Ufer tritt und zumindest das gewässernahe Firmengelände gefährdet, da sich hier das Höhenniveau des Firmengeländes nur ca. 1 m über der Gewässersohle befindet. Im Falle eines HQ 100 inkl. 15 % Klimazuschlag wäre am Bezugspunkt eine Abflussmenge von ca. 13,0 m³/s zu bewältigen.*

*Aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfehlen wir dem Vorhabensträger daher, mittels einer hydraulischen 2DBerechnung die Hochwassersicherheit für ein 100-*

*Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass es sich beim damaligen Planstand noch nicht um einen Bebauungsplan handelte. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, diese wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes berücksichtigt.*

*Es erfolgt keine Planänderung.*

jährliches Hochwasserereignis zzgl. 15 % Klimazuschlag nachzuweisen.  
Sollte sich hieraus jedoch eine Gefährdung ableiten lassen, so wäre für wasserbauliche Maßnahmen zur Herstellung des Hochwasserschutzes (z.B. Geländemodellierung, Deich o.ä.) entlang dieser Fließstrecke genügend Platz einzuplanen (ggf. auch zusätzlich zum 5 m-Gewässerrandstreifen) und für diesen Gewässerausbau ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Lindau durchzuführen. Zudem wäre der entstehende Retentionsraumverlust umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Für die Erörterung dieses Sachverhalts halten wir eine Teilnahme am Scopingtermin 23.01. um 14:00 Uhr für erforderlich.



Stellungnahme vom 14.05.2020:

Abwägung/Beschluss vom 15.02.2021:

*Zur Vorprüfung des Einzelfalls der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans (Fassung vom 20.04.2020) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.*

*Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise unserer bisherigen Stellungnahmen vom 09.01.2020 und vom 16.01.2020 (= Nachtrag bzgl. möglicher Hochwassergefährdung) gelten unverändert.*

*Das Schutzgut Boden wurde in der vorliegenden Einzelfall-Vorprüfung ausreichend berücksichtigt.*

*Punkt Nr. 4. "Gewässerschutz" aus unserer Stellungnahme vom 09.01.2020 ergänzen wir wie folgt:*

*Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hochland enthaltenen Betriebserweiterungen und Ergänzungen sind u.E. nur zum Teil abwasserrelevant.*

*Wir weisen in diesem Zusammenhang aber darauf hin, dass eine Ableitung eventueller zusätzlicher Abwasserströme und Schmutzfrachten zur Kläranlage entsprechend der Vereinbarung im Rahmen der Entwässerungssatzung mit dem Abwasserverband Obere Leiblach im Vorhinein abzustimmen wäre. Das Gleiche gilt sinngemäß für eventuelle Änderungen der Produktions- und Reinigungsabläufe im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen im Umgriff dieses*

*Die Stellungnahme aus der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalles wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Abstimmung zu den Abwasserströmen wird zur Kenntnis genommen.*

*Es erfolgt keine Planänderung.*

*Bebauungsplanes. Eine Information und fachliche Einbeziehung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten ist für diese Fälle auch explizit in der Vereinbarung vorgesehen.*

*Stellungnahme vom 19.11.2020:*

*Zum Bebauungsplan (Fassung vom 08.09.2020) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.*

*Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise unserer bisherigen Stellungnahmen vom 09.01.2020, 16.01.2020 und vom 14.05.2020 gelten weiterhin.*

- Das Schutzgut Boden wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.*
- Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt entsprechend Ziff. 2.16 u. 8.2.8.2 vorrangig durch Versickerung.*
- Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser soll in die Leiblach bzw. in den Talerbach eingeleitet werden. Hierbei ist eine Rückhaltung entsprechend DWA A 117 vorzusehen und ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.*
- Im Textteil (vgl. Ziff. 6.9 "Hochwasserangepasste Bauweise", Ziff. 8.1.1.4 Ausschluss von Bebauung in überfluteten Flächen, 8.2.8.4 adäquate Berücksichtigung der Ergebnisse der 2D-hydraulischen Ermittlung im Bebauungsplan) wird*

*Abwägung/Beschluss vom 15.02.2021:*

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Schutzgut Boden ausreichend berücksichtigt wurde.*

*Die Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser mit gedrosselter Ableitung entsprechend DWA A 117 in die Leiblach werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren werden die zugehörigen Wasserrechtsverfahren durchgeführt.*

*Wie in der Stellungnahme genannt, ist der Gewässerrandstreifen in der Planung entsprechend aufgenommen.*

*Es erfolgt keine Planänderung.*

*ausreichend auf das Hochwasserproblem eingegangen. Mit dem Vorgehen besteht von Seiten des WWA KE Einverständnis (siehe auch Ergebnisvermerk 31.07.2020, sowie E-Mail Hr. Fassnacht-Ingenieure vom 10.08.2020).*

- Die erforderliche Gewässerrandstreifen wurde im Plan eingezeichnet und im Begründungsteil unter Ziff. 2.18, 8.1.1.5 und 9.2.3.3 die Bewirtschaftungs- und Erhaltungsziele definiert.*

1	Zweckverband Wasserversorgung Heimenkirch-Opfenbach Stellungnahme vom 25.02.2021:	Die Stellungnahme vom 18.11.2020 hat weiterhin Gültigkeit. Es erfolgt keine Ergänzung.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Stellungnahme vom 18.11.2020: Siehe Stellungnahme IB Jellen vom 13.11.2020 bezügl. Wasserversorgung und Leitungsbau!	Abwägung/Beschluss vom 15.02.2021: Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Es erfolgt keine Planänderung.
		Stellungnahme IB Jellen vom 13.11.2020: Der Bebauungsplan Hochland sieht eine Erweiterung der bestehenden gewerblichen Bebauung mit zukünftig insgesamt 12 neuen Gebäudeteilen bis ins Jahr 2030 vor. Die bestehenden WHO-Leitungen liegen teilweise im Baufeld der geplanten Gebäude, wie z.B. Versandgebäude (Nr. 6), Parkhaus (Nr. 10) und Gebäude Nr. 11. Des Weiteren liegen auch	Abwägung/Beschluss vom 15.02.2021: Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Die im Zuge der Bebauung erforderlichen Verlegungen bestehender Versorgungsleitungen werden mit dem Zweckverband Wasserversorgung Heimenkirch/Opfenbach abgestimmt. Es erfolgt keine Planänderung.

*interne Hausanschlussleitungen im Baufeld der geplanten Gebäude Nr. 1 und Nr. 8.*

*Nach den aktuellen Planunterlagen der Hochland Deutschland GmbH soll die Hauptzuleitung DN 200 GGG/ZM (Hauptleitung Bundesstraße B 32 bis Bestandsgebäude, damaliger Leitungsbau durch die Fa. Binder 2002/2003) infolge des geplanten Versandgebäudes (Nr. 6) verlegt werden. Diese geplante Verlegung ist aus unserer Sicht zu befürworten.*

*In der "überarbeiteten Gesamtplanung" (Stand November 2012) ist nördlich der Hochland Deutschland GmbH in der privaten Kolpingstraße eine neue WHO Hauptwasserleitung DN 200 GGG/ZM auf einer Länge von ca. 460 m (Knotenpunkt A8 - A92) vorgesehen. Wir empfehlen, dass im Vorgriff der geplanten Hochland Hochbaumaßnahmen diese Wasserleitung unter Beachtung der geplanten Gebäude hergestellt wird. Durch die Dimensionsvergrößerung von DN 100 auf DN 200 ist auch die Löschwasserversorgung im Nordbereich von Hochland gesichert. Alternativ müssten sonst die im Baufeld befindlichen Wasserleitungsabschnitte bereichsweise auf einer Länge von ca. 160 m umgelegt werden.*

*Des Weiteren ist in Abstimmung mit dem WHO zu klären, wie die neuen Gebäude an die WHO-Anlage angeschlossen werden sollen. Ist von Hochland ein*

	<i>zentraler Hausanschluss geplant oder sind weiterhin einzelne Hausanschlüsse vorgesehen?</i>
--	--

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

**1**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.03.2021 bis 13.04.2021 mit der Entwurfsfassung vom 05.02.2021 statt.

Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

<b>2</b>	Bürger 1 Stellungnahme vom 11.04.2021:	1. Auf die diesseitige Stellungnahme vom 01.12.2020 wird Bezug genommen und zum Inhalt dieser Stellungnahme gemacht.	Abwägung/Beschluss:  Der Verweis auf die Stellungnahme vom 01.12.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist mit dem Abwägungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021 unten kursiv zur Kenntnis aufgeführt. Es erfolgt keine Planänderung.
		2. Bedingt durch seine Tallage ist der Siedlungsraum insbesondere in dem das Planungsgebiet	Abwägung/Beschluss:

umfassenden Kirchdorf stark reduziert. Zusätzlich zu den topografisch beengenden Gegebenheiten ergeben sich weitere Beschränkungen durch die das Dorf jeweils in Ost-West-Richtung durchschneidenden Bahnlinie Buchloe-Lindau und die Bundesstraße 32. Schließlich werden diese kleinteiligen Strukturen durch den Verlauf der Leiblach verstärkt.

Insbesondere ist der Siedlungsraum zwischen der B 32 und der Bahnlinie auf ein Minimum reduziert. Nach derzeitigem Verständnis ist auch die Bebauung der die Tallage fortsetzenden Hügelhänge nur an deren Übergängen möglich. Diese werden zudem weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Ausgehend von dieser Gegebenheit hat sich im Kirchdorf Heimenkirch in den letzten 100 Hundert Jahren sowohl eine Wohnbebauung entwickelt als auch eine großflächige gewerbliche Nutzung seitens der Firma Hochland auf den nutzbaren Flächen zwischen B 32 und Leiblach ergeben. Während die zentrumsnahe Wohnbebauung in den letzten 30 Jahren nahezu stagnierte wurden die Flächen der gewerblichen Nutzung stetig erweitert. Dies geschah indem die Fa. Hochland Flächen, die ursprünglich der Wohnnutzung dienten, durch Grundstückskäufe der gewerblichen Nutzung - insbesondere zur Nutzung für Parkflächen für die Mitarbeiter) zugeführt wurden. Auch wenn der Markt

Die anfänglichen Ausführungen zu den siedlungsgeographischen Gegebenheiten werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführung zu Grundstückskäufen zur Errichtung von Parkplätzen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Das der Planung zugrunde liegende Vorhaben zeichnet sich auch durch das geplante Parkhaus aus, was ja eben der flächensparenden Nutzung von Grund und Boden (vgl. § 1a BauGB) dienen soll, indem zahlreiche Fahrzeuge auf wenig Grundfläche untergebracht werden kann.

Heimenkirch die Grundstückskäufe der Fa. Hochland nicht kommentieren möchte, so ist dieser nicht wegzuleugnende Umstand dennoch planerisch zu berücksichtigen.

Eine wohnwirtschaftliche Nutzung geht mit jeder Ausweitung der gewerblichen Nutzung für sehr lange Zeit verloren. Dies hat Auswirkungen auf die Entwicklung und die Attraktivität des Marktes Heimenkirch und deren Einwohner.

In diesem Kontext ist auch die Aussage in der Abwägung/dem Beschluss vom 15.02.2021 nicht richtig, wonach die Fa. Hochland nur die bestehenden Flächen überplant und über ein planerisches Instrument absichert. Wie bereits aufgeführt und dargelegt wurde das Planungsgebiet in den letzten 30 Jahren durch den stetigen Zukauf von vormals wohnwirtschaftlich genutzten Flächen erweitert, so dass sich die Grenzen der gewerblichen Nutzung im weiter -zu Lasten der Wohnnutzung- verschoben haben. Hochland hat durch seine Lage in der Ortsmitte viele Nachbarn, die sich aber ständig verändern, weil sie durch die Zukäufe verschwinden. Es ist auch nicht richtig, dass mit dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan dieser Prozess abgeschlossen wird. Weitere Grundstückskäufe außerhalb des Planungsgebietes im Osten (XXX) und südlich der Bundesstraße (XXX - Parkplatz - sowie

#### Abwägung/Beschluss:

Die nochmalige Beschreibung der gewerblichen Entwicklung und die vom Stellungnehmenden vorgebrachte Einschätzung zu den Folgen werden zur Kenntnis genommen. Die benannte Aussage ist korrekt, da derzeit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan die Bestandsflächen überplant werden, es beinhaltet keine Aussage zur Historie oder Entwicklung zu diesem Bestand. Insofern diese Entwicklung vom Stellungnehmenden bedauert wird, verbleibt es dabei, dass hier eine wirtschaftliche Entwicklung stattgefunden hat. Diese wird nun durch die Aufstellung des Planes bis zu einem gewissen Grad Gegenstand des Geltungsbereiches und damit planerisch bewertet. Hierbei gewichtet die Marktge-meinde den Erhalt des Betriebes vor Ort und die Sicherung der Bestandsflächen als hohen und maßgeblichen Belang, so dass die derzeitige Prägung und der Bestand vor Ort erhalten bleiben. Die übrigen Belange sind auch insbesondere durch Minimierungsmaßnahmen etc. ausreichend berücksichtigt. Dass Wohnnutzung verloren ginge, ist für den Planbereich im dem Maße korrekt, wie bisherige Wohnnutzungen durch Gewerbe ersetzt werden. Außerhalb des Planbereiches ist die Lage differenzierter zu betrachten. In zahlreichen Dörfern auch in der Umgebung von Heimenkirch lässt sich das umgekehrte Problem,

ehemals XXX) belegen dies ebenso wie die Aussage von Herr XXX wonach es ein Bestreben der Fa. Hochland ist weiter zu wachsen.

nämlich eine Entmischung von Wohnen und Gewerbe, beobachten. Zu den Folgen zählen in der Regel Leerstände im Innenbereich, Gewerbegebiets-Neuausweisungen am Ortsrand und die entsprechend damit einhergehenden Steigerungen der Verkehrszahlen. Der Markt Heimenkirch zeichnet sich –unter anderem – durch einen lebendigen Gewerbebetrieb aus. Das gute Arbeitsplatzangebot führte in der Vergangenheit auch zu einer hohen Nachfrage an Wohnraum in Heimenkirch, wovon die ortsansässigen Wohneigentümer profitiert haben. Auch die gute Ausstattung des Marktes mit infrastrukturellen und Freizeit-Einrichtungen ist der dynamischen Entwicklung des Marktes zu verdanken, welche ebenfalls zu Wertsteigerungen vor Ort geführt haben. Aus Sicht der Marktgemeinde ist die Aussage bzgl. der Auswirkungen auf die Attraktivität des Marktes daher zu teilen – eine gute Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes führt zu einer höheren Attraktivität.

Bzgl. der Überplanung des Bestandes: Es werden zwar Flächen einbezogen, auf denen bisher Wohnbebauung vorhanden war. Diese Flächen waren jedoch schon stets durch die angrenzende gewerbliche Nutzung geprägt. Erweitert wurde also nicht das Planungsgebiet, sondern das Werksgelände der Fa. Hochland, so wie es sich entwickelt hat. Bzgl. der zukünftigen Situation ist die Entwicklung in der Regel also ganz einfach: Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht widersprechen (§ 30 Abs. 2 BauGB). Außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben

	<p>innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB, außer davon nach § 35 BauGB. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird erstmalig die Entwicklung des Firmengeländes der Fa. Hochland über einen längeren Zeitraum festgehalten. Die Aussagen eines Betriebes, dass er weiterwachsen wolle, muss vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit gewertet und auch verstanden werden. Das Ergebnis des Standortentwicklungskonzept wird – unter Berücksichtigung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange – baurechtlich fixiert, sodass auch bzgl. zukünftiger Bauvorhaben Sicherheit für die Anwohner entsteht, welche Vorhaben zulässig sind.</p>
<p>Soll dies aber am Standort Heimenkirch geschehen, dann wäre die Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen durch den Markt Heimenkirch zwingend notwendig. Dies gilt vor allem für die Zukunft, war aber auch in der Vergangenheit so. Wäre es zu einer Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb der letzten 30 Jahre gekommen, dann hätte womöglich auch die Abwanderung von aufstrebenden Geschäftsbereichen der Fa. Hochland nach Oberreute und Hergatz vermieden werden können.</p>	<p style="text-align: center;">Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hochland" ausgewiesenen Erweiterungsmöglichkeiten entsprechen der Frist zur Realisierung des Vorhabens bis 2030. Abermals wird der Bürger so verstanden, dass er die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes auf der grünen Wiese gegenüber Um- und Ausbauten am bestehen Standort bevorzugen würde. Natürlich stellen neue Gewerbegebietsausweisungen grundsätzlich eine zulässige Planungsalternative dar. Die der Bauleitplanung vorgeschaltete Raum- und Regionalplanung hat jedoch die Möglichkeiten der Ausweisung neuer Bauflächen eingeschränkt. So sind seit diesem Jahr die Hürden für eine solche Ausweisung erneut gestiegen. Darüber hinaus wären auch am Ortsrand Konflikte mit den Anliegern</p>

	<p>vorprogrammiert. Als zusätzliche Probleme dürfte sich in so einem Fall aber auf tun: Zunahme des Verkehrs durch den Ort durch zwischen Alt- und Neustandort, schwerer naturschutzfachlicher Eingriff in wertvolle Grünflächen, Schwierigkeit der Flächenfindung durch die geographische Lage Heimenkirch in einem Tal in Hügellandschaft (wie der Bürger selbst ausführt) sowie Beeinträchtigung der freien Landschaft durch harten Übergang. Aufgrund dieser bei der Ausweisung von neuen Gewerbegebietsflächen zwingend auftretenden Problemen kann diese Planungsalternative nicht weiterverfolgt werden.</p> <p>Die Ausweisung von Gewerbeflächen dient auch eben der Vermeidung von weiteren Abwanderungen von aufstrebenden Gewerbesparten, wie es der Bürgermoniert. Es erfolgt kein Planänderung.</p>
<p>Es dürfte jedoch keine zwei Meinungen darüber geben, dass die Ausweisung dieser gewerblichen Flächen nicht im Hauptdorf Heimenkirch erfolgen kann. Die hier noch vorhandenen Flächen eignen sich für eine gewerbliche Nutzung nicht, soweit diese Hanglagen betreffen. Im Übrigen sind diese Flächen für diese Nutzungsart zu wertvoll, da hierdurch die Wohnnutzung zurückgedrängt wird.</p> <p>Deshalb ist die Abwägung/der Beschluss vom 15.02.2021 insoweit nicht nachvollziehbar und womöglich auch nicht weitsichtig genug, als festgehalten wird, dass eine Ansiedlung von</p>	<p style="text-align: center;">Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Wunsch des Bürgers, die gesetzlichen sowie landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen seien "differenzierter" zu betrachten, erweckten den Eindruck, der Bürger wünscht eine Ansiedlung des Gewerbetriebes an anderen Stellen. Hier entspricht es ja eben einer differenzierten Betrachtung, auch gesetzliche sowie landes- und regionalplanerische Zwänge miteinzubeziehen. Hier wird darauf verwiesen, dass z.B. der Regionalplan Allgäu für die Region Allgäu gemacht wurde, in der der Markt Heimenkirch mit seiner Hügellage eben keine Ausnahme, sondern die Regel darstellt. Wo die zugrundeliegende planerische</p>

gewerblichen Flächen an Ortsrandlagen oder "Außerhalb" nicht gewünscht wird. Dies mag wohl einer allgemeinen übergeordneten planerischen Zielsetzung entsprechen, ist jedoch wegen der womöglich einzigartigen Ausgangslage des Marktes Heimenkirch (Topografie, Bahnlinie, B 32 und gewerblicher Großbetrieb in der Ortsmitte) differenzierter zu betrachten.

Zielsetzung Gesetzescharakter hat, sind anderweitige Planungen besonders schwierig anzubringen (z.B. in § 1a BauGB: "Es sind [...]die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen". ). Darüber hinaus entspricht eine solche Ausweisung von Gewerbeflächen im Außenbereich zur Zeit auch gar nicht den Zielsetzungen des Marktes Heimenkirch, der sich einen Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung gegeben hat. Auf die Schwierigkeit, eine eventuell entstehende gewerbliche Fläche dieser Größe einer Nachnutzung im Innenbereich zuzuführen, wird verwiesen.  
Es erfolgt keine Planänderung.

3. Soweit in der Abwägung/Beschlussfassung vom 15.02.2021 hinsichtlich der nachbarschaftlichen Problematik auf die jeweilige Ordnungsbehörde verwiesen wird, zeigt dies davon, dass das vorgetragene Anliegen nicht verstanden wurde. Es geht hierbei um die Konfliktvermeidung und nicht darum auftretende Konflikte unter Zuhilfenahme von staatlicher Gewalt zu lösen.

Abwägung/Beschluss:

Es wird bedauert, dass der Bürger nicht die weitere Ausführung aus der Abwägung/Beschlussfassung vom 15.02.2021 würdigt. Diese hatten ja gerade nochmals aufgezeigt, dass durch das Vorhaben eine Lärmsanierung am Bestand durchgeführt sowie die zusätzlich hinzutretende gewerbliche Nutzung durch geeignete Schallschutzmaßnahmen soweit in ihrer Wirkung beschränkt wird, dass über die Einhaltung der Grenzwerte hinaus mit einer verbesserten schalltechnischen Situation zu rechnen ist ("es wird leiser"). Es wird also entgegen der Stellungnahme Konfliktvermeidung betrieben, dennoch wird darauf hingewiesen, dass auf der bauleitplanerischen Ebene nicht

	<p>Probleme oder auch Fragen des Vollzuges geklärt werden, dies obliegt den jeweils zuständigen Behörden. Darüber hinaus wurde dem Bürger dargelegt, dass bei einer vermuteten Überschreitung der Grenzwerte nicht gehandelt werden kann, sofern dies nicht bekannt gemacht wird. Auf die Möglichkeit, die Fa. Hochland direkt anzusprechen wird daher verwiesen. Dem Bürger wird aber insoweit Recht gegeben, dass eine Einschaltung von staatlichen Ordnungsbehörden letztes Mittel bleiben soll. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Hinzu kommt die fehlende Bereitschaft des Marktes Heimenkirch für eine entsprechende Ordnungsstruktur zu sorgen. Dies gilt zumindest in Bezug auf den ruhenden Verkehr. Anders ist es nicht zu verstehen, dass das "Zuparken" von öffentlichen Straßenraum westlich des Firmengeländes über einen sehr langen Zeitraum toleriert wird. Hier sind Parkbeschränkungen und in der Folge deren Überwachung dringend gefordert.</p>	<p style="text-align: center;">Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient ja gerade der Entspannung der Verkehrssituation durch Unterbringen des ruhenden Verkehrs im Parkhaus. Der Markt wird die Verkehrssituation beobachten und bei Fehlentwicklungen Maßnahmen prüfen und bei Bedarf umsetzen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>In Bezug auf die Konfliktvermeidung wurden diesseitig mit Stellungnahme vom 01.12.2020 weitere Strategien aufgezeigt. Besonders zu nennen wäre an dieser Stelle die Möglichkeit, wonach die Fa. Hochland einen Prozess einrichtet, welcher im Falle von Störungen -sei es durch Lärm oder die Parksituation- die Abläufe u.a. in puncto Erreichbarkeit, Abstellen der Störung usw., abbildet.</p>	<p style="text-align: center;">Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es steht dem Bürger frei, über die bekannten Möglichkeiten mit der Fa. Hochland in Kontakt zu treten und Störungen zu melden. Der Markt bittet in diesem Falle ebenfalls um Information. Die Umsetzung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in jedem Falle zu sichern, im Durchführungsvertrag sichert die Fa. Hochland</p>

Es ist aus nachbarschaftlicher Sicht nicht einzusehen, weshalb dies der Fa. Hochland nicht abverlangt und diese Forderung nicht mit dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan gekoppelt werden kann.

nochmals zu, dies umzusetzen. Die bestehenden Möglichkeiten zur Kontaktaufnahme werden als ausreichend eingeschätzt.  
Es erfolgt keine Planänderung.

4. Auch die Chance das durch Fa. Hochland erzeugte erhöhte Verkehrsaufkommen signifikant zu reduzieren sollte genutzt werden. Es dürfte sicherlich nicht ausreichen den gegenwärtigen Zustand zu bedauern und auf eine typische Begleiterscheinung im ländlichen Raum zu verweisen. Das Verkehrsaufkommen hat durch die den gesamten Ort durchschneidende B 32 auch Beeinträchtigungen für eine Vielzahl von Bürgern zu Folge. Ein Mobilitätskonzept nicht nur unter Einbeziehung, sondern auch Mitgestaltung des öffentlichen Nahverkehrs ist damit unabdingbar.

Dass dies möglich ist, war vor wenigen Tagen der Presse in Bezug auf den Nachbarlandkreis Ravensburg zu entnehmen. Die Neuausrichtung des ÖPNV erfolgt hier durch eine verstärkte Einbindung des Berufsverkehrs.

Dagegen wird die Ausweisung einiger weniger Stellplätze für E-Bikes nicht ausreichend sein. Nur mit einem zukunftsorientierten Mobilitätskonzept kann die Zahl der betrieblichen Parkplätze merklich reduziert werden. Es kann -auch im ländlichen Raum- nicht

#### Abwägung/Beschluss:

Grundsätzlich richtet sich die Wahl des Verkehrsmittels nach der Verkehrsnachfrage und dem Verkehrsangebot. Auf der Nachfrageseite arbeitet die Fa. Hochland daran, die Verkehrsnachfrage durch ihre Mitarbeiter durch geeignete Maßnahmen (aktuell geplant sind Boni für eine nachhaltige Anreise, CO<sub>2</sub>-Bepreisung, versetzte Schichten und eine Ausweitung der Home-Office-Möglichkeiten) zu verringern. Auf der Angebotsseite: Der öffentliche Nahverkehr wird im Rahmen der den Beteiligten zur Verfügung stehenden Möglichkeiten einbezogen, es wird jedoch um Verständnis dafür gebeten, dass hier keine "Alleingänge" seitens der Fa. Hochland oder des Marktes möglich sind.

Ein Mobilitätskonzept wird seitens der Fa. Hochland erstellt. Im Durchführungsvertrag sagt die Fa. Hochland zu, der Marktgemeinde halbjährlich in einem Termin Bericht zu erstatten über Eher Termin zu Sachstand und Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Lage im ländlichen Raum ist leider nicht zu ändern, aber das Mobilitätsverhalten der Bevölkerung und der Mitarbeiter der Fa. Hochland wird sich – unter anderem durch die angesprochenen Maßnahmen – ändern, sodass eine

Anspruch und Ziel sein, dass 75 % der Mitarbeiter mit dem eigenen PKW zur Arbeit an- und abfahren.  
Die Zielsetzung diese Quote mittelfristig, z.B. auf 50 % zu senken, wäre ein deutliches Signal und kann durch die bestehenden Rahmenbedingungen (z.B. Bahnhalte, Bushaltestelle am Werksgelände, Fahrgemeinschaften, steuerlichen Rahmenbedingungen wie z.B. Förderung E-Mobilität oder Jobticket, Homeoffice ...) verwirklicht werden. Wo ein Wille ist, ist auch ein Weg. Zudem ist nur planbar, was messbar ist; weshalb eine Verbindlichkeit des Konzeptes notwendig ist. Auch dies kann unseres Erachtens im Rahmen der vorliegenden Planung vereinbart werden.

Verbesserung hier absehbar ist. Die vom Bürger genannten Zahlen, die wohl Bestand und Ziel darstellen sollen, wurden nicht von den Planern oder der Marktgemeinde geäußert, es wird um Verständnis dafür gebeten, dass dieses planerisch komplexe Feld nicht mit pauschalen Zielsetzungen vereinfacht wird.  
Es erfolgt keine Planänderung.

*Stellungnahme vom 01.12.2020:*

*Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hochland" in der Entwurfsfassung vom 08.09.2020 (BPH) nehmen wir im Rahmen der bis zum 01.12.2020 eingeräumten Bürgerbeteiligung wie folgt Stellung:*

*I. Umfang und Festsetzungen*

*1. Der Bebauungsplan erstreckt sich ausweislich der Bekanntmachung vom 15.10.2020 auf den überwiegenden Bereich des Werksgeländes der Fa. Hochland und umfasst ca. 6 ha Fläche.*

*2. Das Planungsgebiet befindet sich zentral im Kirchdorf des Marktes Heimenkirch und grenzt sowohl im Westen, als auch im Süden und im Osten an bestehende Wohnbebauungen an. Im Norden trennt die Leiblach das Werksgelände von einer geplanten Wohnbebauung. Die südliche Wohnbebauung in der Kemptener Straße schließt indirekt über die Bundesstraße 32 an.*

*3. Teilweise werden auch öffentliche Verkehrsflächen in die Planung einbezogen. Dies betrifft die Kemptener Straße im Bereich des geplanten Parkhauses und die Bach-/Kolpingstraße nördlich der Abzweigung Kirchhalde.*

*4. Kernstück der Planung ist die Verdichtung des Werksgeländes mit zusätzlichen, massiven (in Höhe und Länge) Gebäuden wie einem achtstöckigen*

*Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:*

*Die ausführliche Zusammenfassung des Sachverhaltes wird zur Kenntnis genommen. Die genaue Ausgestaltung der Planung ist dem Marktgemeinderat, der diese beschlossen hat, bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass diese lediglich der Vollständigkeit halber aufgeführt ist. Nicht alle Einschätzungen des Bürgers werden geteilt. So ist insbesondere nicht korrekt, dass "sämtliche Verdichtungsmaßnahmen an den Rändern des Plangebietes" durchgeführt werden. Diese haben durch ihren jetzigen Zustand – Grünfläche bzw. Stellplätze – lediglich die erforderliche Charakteristik, dass dort Neubauten realisiert werden können. Der Rest des Plangebietes ist größtenteils ebenfalls bereits bebaut. Da die Um- und Ausbaumaßnahmen größtenteils ohne Abrisse von Bestands-Werksgebäuden auskommen, findet die geplante Verdichtung hier jedoch größtenteils in Form von Aufstockungen und Anbauten statt.*

*Bezüglich der gesetzlichen Vorgaben ("Rahmenbedingungen"): Die eingehende Aufbereitung der gesetzlichen Vorgaben wird zur Kenntnis genommen. Diese sind grundsätzlich in den gesamten bisherigen Planungsprozess eingeflossen und wurden auf einen sachgerechten Interessenausgleich hin berücksichtigt. Es wird begrüßt, dass in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass sich das Plangebiet durch eine herausfordernde planerische Aufgabenstellung zur Konfliktbewältigung*

*Parkhaus mit mehr als 700 Stellplätzen und zwei Hochregallagern mit einer Gesamtlänge von ca. 115 m und einer Höhe von bis zu 23 m. Daneben sind im südlichen Bereich entlang der Kemptener Straße drei weitere Verwaltungsgebäude geplant.*

*5. Sämtliche Bau- und Verdichtungsmaßnahmen werden an den Rändern des Plangebiets und damit an Berührungspunkten mit der angrenzenden Wohnbebauung vorgesehen.*

*6. Ausweislich der Bekanntmachung vom 15.10.2020 und der Entwurfsfassung vom 08.09.2020 soll mit dem BPH u.a. der Zweck erreicht werden, die Errichtung des Parkhauses und der Hochregallager planungsrechtlich zu ermöglichen.*

*7. Derzeit durchgeführte Neubaumaßnahmen sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes insoweit nicht betroffen, als diese unabhängig davon nach § 34 BauGB errichtet werden können.*

#### *II. Rahmenbedingungen*

*1. Dem Markt Heimenkirch steht als Bestandteil der kommunalen Selbstverwaltung das Bauleitplanungsrecht zu.*

*2. Die Bauleitplanung bewegt sich stets in einem Spannungsverhältnis zwischen individuellen, ggf. kurzfristigen Erwartungen und gemeinschaftlichen, ggf. langfristigen Zielen. In diesem Spannungsverhältnis sind unter anderem die wirtschaftliche Entwicklung des Marktes, eine*

*auszeichnet. Die entsprechenden Abwägungsentscheidungen wird vom Marktgemeinderat nach intensiver Prüfung und Abwägung aller genannten Punkte sowie abwägungsrelevanten Belangen getroffen. Der gerügte bislang fehlende planerische Grundsatz kann jedoch nicht ganz erkannt werden. Bisher handelt es sich – wie in der Stellungnahme dargestellt – um unbeplanten Innenbereich, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat letztendlich jedoch den Vorteil, dass die Aus- und Umbaumaßnahmen der Fa. Hochland zukünftig im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sein werden, so dass eine abschließende Aussage getroffen werden kann, welche Bauten hier entstehen können. Gleichzeitig hat die Vorhabenträgerin einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, in dem die geplanten Vorhaben explizit dargestellt werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der dargestellten Vorhaben im Rahmen einer vertraglichen Frist und der Übernahme der Planungskosten (§ 12 BauGB).*

*Es wird zwar anerkannt, dass das Festhalten am unbeplanten Innenbereich grundsätzlich eine Planungsalternative darstellt, die hier aber nicht greift. Zunächst ist zuzustimmen, dass dem Grundsatz nach für Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit keine Pflicht zur Aufstellung von Bebauungsplänen besteht. Gleichwohl sei darauf hingewiesen, dass sich städtebauliche Situationen dergestalt entwickeln können, dass sich ein Erfordernis zu*

*geordnete Infrastruktur und die Versorgung ebenso angesiedelt, wie eine organische Ortsentwicklung, das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen und die Belange von Natur und Landschaft.*

*3. In diesem Spannungsverhältnis und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, wie z.B. durch die vorhandene Bebauung, Infrastruktur, Wohnverhältnisse, Bevölkerungsstruktur oder Topografie, ist als Ziel eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen hat, vorgegeben.*

*4. Dem Markt Heimenkirch und damit zuvorderst dem Bürgermeister und den übrigen Marktgemeinderatsmitgliedern wird mithin die nicht ganz einfache Aufgabe zuteil, die Siedlungsentwicklung regulativ zu ordnen.*

*5. Hierbei spielen sowohl die zentral im Ortskern des Marktes angesiedelten gewerblichen Flächen der Firma Hochland, als auch deren Bedeutung als Arbeitgeber und Gewerbesteuerzahler eine gewichtige Rolle.*

*6. Die wirtschaftliche Entwicklung hat im Laufe der Jahrzehnte dazu geführt, dass im Kernbereich des Siedlungsgebietes des Marktes Heimenkirch ein stetig wachsender Flächenbedarf der Fa. Hochland für Produktions-, Verwaltungs- und Lagerzwecken,*

*Aufstellung von Bebauungsplänen verdichtet. Im vorliegenden Fall sieht die Marktgemeinde ein Erfordernis, die strukturell historisch gewachsene Situation planerisch aufzulösen, um planungsrechtlich sowohl den Bestand als auch die künftige Nutzung abschließend zu regeln. Hierbei soll gerade nicht im Einzelfall nach § 34 BauGB entschieden werden, sondern es soll eine abgewogene, den Bestand und die Entwicklung des Betriebes auf der einen Seite berücksichtigende Planung stattfinden, welche jedoch gleichzeitig die Interessen der Anwohner schützt und die Gesamtsituation einer endgültigen, für alle Beteiligten nachvollziehbaren Lösung zuführt. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Betriebes werden eine Umsiedlung des Unternehmens und die Inanspruchnahme bisher unbeplanter Flächen vermieden, was wiederum zur Folge hat, dass Natur und Landschaft in verhältnismäßig geringerem Maße in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus bietet das Planungs-Instrument "vorhabenbezogener Bebauungsplan" durch detaillierte Festsetzungsmöglichkeiten Ansätze zur Lösung bereits bestehender und möglicherweise entstehender Konflikte. Der Markt nutzt seine Steuerungsmöglichkeiten so, dass in Bezug auf die Verwirklichung des Vorhabens Gewissheit entsteht, was die Lage und Größe der Gebäude sowohl als auch die Fristen für den Abschluss der Baumaßnahmen angeht. Da eine Einzelfallentscheidung nicht mehr sachgerecht ist und dem Willen und den Steuerungsvorstellungen des Marktes entspricht sowie keine vergleichbar geeigneten Alternativstandorte erkennbar sind,*

aber auch für Verkehrs- und Parkplatzflächen erzeugt wurde. Dies spiegelt sich im Status Quo wieder, der bedingt durch fehlende bzw. nur zum Teil vorhandene planerische Grundlagen, durch ein stetiges Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die Wohnbebauung, soweit keine topografische Begrenzung erfolgt, gekennzeichnet ist. Sowohl im Norden (Kemptener Straße), wie im Westen (Bachstraße, Kolpingstraße), als auch im Osten (Tannenfelsstraße und Mühlenweg) ist die Ausdehnung zu sehen, welche sich nicht auf eine Verdichtung beschränkt. Diese erfährt lediglich im Süden eine Begrenzung durch den Leiblachlauf.

7. Aufgrund der Planungshoheit besteht für den Markt Heimenkirch zweifellos keine Verpflichtung einen Bebauungsplan aufzustellen. Die planungsrechtliche Gestaltung mittels Bebauungsplan steht vielmehr gleichwertig neben anderen normativen Regelungen des Baugesetzbuches, wie z.B. der Regelungen zum unbeplanten Innenbereich.

erwächst der Gemeinde ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.  
Es erfolgt keine Planänderung.

### III. Konfliktsituationen

1. Konfliktsituationen entstehen nicht im Kern des Plangebietes. Hier kann den Vorstellungen und Zielsetzungen der Fa. Hochland uneingeschränkt Rechnung getragen werden. Dies zeigt auch die planungsrechtliche Zulässigkeit der derzeit im Entstehen befindlichen Neubauprojekte nach § 34

Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom  
15.02.2021:

Die Einwände des Bürgers werden zu Kenntnis genommen. Die persönliche Lärmempfindung basiert auf der individuell stark streuenden, subjektiven Geräuschwahrnehmung. Die kleinste wahrnehmbare Pegeldifferenz („just noticeable difference - JND“) wird in der Literatur üblicherweise mit 1

BauGB. Sie entstehen vielmehr an den Rändern, und dies uneingeschränkt.

2. Im Norden wird sowohl der Bebauungsplan, als auch die Bebauung durch die Leiblach begrenzt. Gleichwohl ergeben sich für die nördlich der Leiblach vorhandene und künftige Anwohner Beeinträchtigungen. Dem Textteil des Bebauungsplanentwurfs ist zu entnehmen, dass der Schall die Grenzwerte um ca. 3 Dezibel überschreitet (8.2.7.2).

Eine Schallüberschreitung von 3 Dezibel bedeutet nach Aussage von Herrn McLaren eine Schallverdoppelung im mathematischen Sinne. Auch wenn es für das Hörempfinden tatsächlich keiner Verdoppelung gleichkommt, so sorgt das Überschreiten doch für erhebliches akustisches Störempfinden.

Maßnahmen hiergegen soll durch den sog. passiven Schallschutz erreicht werden. Dieser ist jedoch ausnahmslos von den Anwohnern nördlich der Leiblach sicherzustellen und kann bei einem Neubauvorhaben gerade noch geleistet werden, während er für einen Bestandsbau entweder die Schallhinnahme oder ein erheblicher finanzieller Aufwand bedeutet.

Soweit argumentiert wird, dass die Immission bereits vor Heranrücken der Bebauung bestanden hat, gilt dies nur in Bezug auf die geplanten Neubauten. Für

dB(A) für einen Sinuston angegeben und ist im Regelfall nur im Labor messbar. Bei üblichen Geräuschkonzerten und Frequenzzusammensetzungen (Verkehrslärm, Anlagen u.ä.) wird diese Empfindungsschwelle üblicherweise mit 2 dB(A) - 3 dB(A) angegeben, worauf auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der 16. BImSchV abstellt (Begriff der „wesentlichen Änderung“). 10 dB(A) entsprechen dabei einer „Verdopplung“ der Lautstärke und somit einer erheblichen, gut spürbaren Pegeländerung.

Die Beurteilungssystematik im Hinblick auf die im Umfeld der Fa. Hochland bestehende und ggf. geplante (Wohn-)Bebauung wurde in enger Abstimmung mit dem LRA Lindau vorgenommen (Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.01.2020 u.a.). Dabei führen potentielle Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an bestehenden Immissionsorten unmittelbar zu einem Anspruch auf Schallschutz- bzw. Lärmsanierungsmaßnahmen, die von der Firma „Hochland“ umzusetzen sind. Potentielle Überschreitungen an künftigen Immissionsorten (hier: beabsichtigte Erweiterung des Baugebiets Herz-Jesu-Heim-Straße), die im Zuge der Bauleitplanung an das bestehende Gewerbe heranrücken, haben jedoch in diesem Zusammenhang einen "differenzierten Schutzcharakter" und sind nachgeordnet im Bebauungsplanverfahren "Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße" entsprechend dem Konfliktverursacherprinzip (hier: heranrückendes Wohngebiet) zu lösen. Es erfolgt keine Planänderung.

*den Altbestand verhält es sich dagegen gerade andersherum.  
Zudem ändert dies auch nichts an dem Grundsatz der Konfliktvermeidung. Der Konflikt entsteht unvermeidlich, insbesondere in den sensiblen Nachtzeiten und abseits von durchschnittlichen Schallimmissionen.  
Für den Verursacher besteht eine erhöhte Sorgfaltspflicht, die nicht auf eine Art Bestandsschutz zurückgeführt werden kann.*

*3. Im Süden stellt sich die Konfliktsituation noch am wenigsten einschneidend dar. Durch den Verlauf der Bundesstraße 32 (B32) durch den Ort mit einem Verkehrsaufkommen von 8.000 - 10.000 Fahrzeugen pro Tag ist eine erheblich vorbelastete und irreversible Ausgangssituation anzutreffen. Gleichwohl trägt Hochland hierzu nicht unerheblich bei. Entsprechend der Aussagen beim Begehungstermin vom 24.11.2020 nutzen derzeit gut 75% der insgesamt mehr als 1.300 Mitarbeiter ihr Fahrzeug um den Arbeitsplatz aufzusuchen. Hierdurch entsteht zusammen mit den Besuchern der Firma ein Belastungsaufkommen durch An- und Abfahrt von rd. 2.000 Fahrzeugen pro Tag, die durch den Ort fahren. Zusammen mit dem Warenverkehr (Anlieferung und Abtransport) ergibt dies einen Anteil von mindestens 20 % bis zu 25 % des Verkehrsaufkommens der B32 im Ortsbereich von*

*Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:*

*Die Berechnungen des Bürgers werden zur Kenntnis genommen.*

*Die erstellte Gesamtlärmuntersuchung bzgl. des Gewerbelärms der Fa. Hochland basiert auf dem zugrunde liegenden Nutzungskonzept des Betreibers für bestehende und künftige Betriebstätigkeiten. Dabei wird deutlich, dass unter Berücksichtigung diverser organisatorischer sowie baulich-konstruktiver Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen der hierfür maßgeblichen Beurteilungsvorschrift TA Lärm eingehalten werden können. Weiterhin ist in Abstimmung mit dem LRA Lindau eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die Einwirkungen aus Verkehrslärm (Straße+Schiene) auf die innerhalb des räumlichen Umgriffs des Bebauungsplanes bestehenden und ggf. geplanten (Büro-)Gebäude*

Heimenkirch. Hinzu kommt, eine zeitliche Verengung auf die Zeiten des Arbeitsbeginns und des -endes. In diesen Stoßzeiten erhöht sich der "Werksverkehrsanteil" nochmals deutlich. Durch die Einbeziehung der B32 in das Planungsgebiet im Norden bzw. Nordosten wird es insoweit zu einem Eingriff in den Verkehrsablauf durch die Schaffung eines Nadelöhrs kommen. Hiervon sind nicht nur die verbliebenen nördlichen Anwohner (Anfahrtsgeräusche) betroffen, es wird zudem erhebliches Staupotential (in den Stoßzeiten), zu Arbeitsbeginn und -ende geschaffen. Dieses wird von Hochland als befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C übernommen, stellt gleichsam aber eine Verschlechterung des Status Quo dar. Schließlich kommt es auch zu einem Eingriff für den Fußgänger- und Fahrradverkehr.

vorzunehmen. Eine Berücksichtigung von (Wohn-)Gebäuden außerhalb des Umgriffs erfolgt hingegen nicht bzw. ist nicht Gegenstand des im anhängigen Bauleitplanverfahren. Das Beurteilung von Staupotential an der B 32, innerörtlichen Mobilitätskonzepten sowie die Sicherheit des Fußgänger- und Fahrradverkehrs sind nicht Gegenstand einer schalltechnischen Untersuchung. Es ist bedauerlich, dass zum jetzigen verkehrlichen Status ein großer Teil auf die Anreise mit dem PKW angewiesen sind. Natürlich erzeugt die Fa. Hochland damit einen Teil des Verkehrs auf der Bundesstraße B 32 damit selbst, ob dies dem errechneten Anteil entspricht oder ob vom Bürger unberücksichtigte Faktoren ebenfalls eine Rolle spielen, hat der Markt nicht überprüft. Auf die zu erwartenden Verbesserungen beim Modal Split (Aufteilung des Verkehrsaufkommens auf die Verkehrsmittel) im Rahmen der Verkehrswende wird verwiesen. Leider wird im ländlichen Raum der motorisierte Individualverkehr mit seinen Begleiterscheinungen noch weiterhin eine Rolle spielen. Die Auswirkung durch An- und Abfahrgeräusche wurde entsprechend der Gesetzesvorgaben in der Schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Im Nordosten des Plangebietes ist kein Bereich der Bundesstraße B 32 einbezogen, sodass dieser Punkt nicht ganz nachvollzogen werden kann. Im Südosten allerdings ist die Bundesstraße insoweit einbezogen, wie das für die Darstellung und Festsetzung der geplanten Neuaufteilung des Straßenraumes notwendig ist. Die Längeren der Abbiegespuren wurde gemäß der gesetzlichen Vorgaben in

	<p>Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Bauamt berechnet, sodass hier nicht von der Schaffung eines Nadelöhres ausgegangen wird. Der Eingriff für den Fußgänger und Fahrradverkehr wird durch die zu erwartenden Verbesserungen z.B. durch die neue Querungshilfe minimal gehalten. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>4. Die mit dem BPH verfolgte Zielsetzung im westlichen Grenzbereich an der Bebauungsgrenze zur Bachstraße hin die Errichtung eines Hochregallagers im Ausmaß von ca. 115 m Länge und ca. mindestens 23 m Höhe im Kreuzungsbereich Bach-/Kolpingstraße (Gebäudehöhe ca. 670 m über NN/Gelände ca. 647 m über NN) zu ermöglichen führt unter einer Vielzahl von Aspekten zu Konfliktsituationen.</p> <p>Durch die planerischen Festsetzungen wird erst die Errichtung einer baulichen Anlage in dieser Dimension ermöglicht. Im Geltungsbereich des § 34 BauGB wäre die planungsrechtliche Zulässigkeit des Hochregallagers nicht gegeben, da es sich weder nach Art noch nach Maß der baulichen Nutzung oder den anderen dort genannten Parametern in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Zulässigkeit könnte auch durch die Öffnung nach § 34 Abs. 3a BauGB nicht hergestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat damit bereits grundsätzlich eine</p>	<p>Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:</p> <p>Die Anmerkungen zur Verschattung von Flora und Fauna der Nachbargrundstücke wird zur Kenntnis genommen. Eine zunehmende Verschattung wird nicht in einem Maße zu Stande kommen, dass nennenswerte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zustande kommen. Das geplante Parkhaus rückt nicht näher an den Gewässerlauf der "Leiblach" heran als Teile der weiter westlich bereits bestehenden Gebäude. In den vorhandenen Gehölzgürtel entlang des Gewässers wird nicht eingegriffen. Die zukünftig stärkere Beschattung stellt für die Auwald-Gehölze der "Leiblach" keine Beeinträchtigung dar. In den Wintermonaten, in denen die Beschattung am längsten auftritt, sind die vorkommenden Gehölze laublos und benötigen kein Sonnenlicht. Zudem ist zu beachten, dass die meisten der Bäume (z.B. Esche, Stiel-Eiche) deutlich höher als 20 m werden können und damit mit ihren Kronen das geplante Parkhaus zum Teil überragen. Eine stärkere Beschattung mindert eventuell die Photosyntheseleistung;</p>

*belastende Wirkung. Das Einfügungsgebot hat seinen Sinn und Zweck darin, bauliche Anlagen in einem Baugebiet zu harmonisieren. Bei einem Bauprojekt mit dieser Masse, welches die umliegende Wohnbebauung in der Höhe um 10 bis 12 m überragt hilft auch die BauNV nicht weiter, da sich der Gebietstyp nur auf die Art aber nicht auf die übrigen Parameter wie z.B. das Maß der Nutzung bezieht.*

*Anhand des Maßes der baulichen Nutzung werden die Konfliktsituationen anschaulich. Sowohl Länge als auch Höhe des Hochregallagers haben Auswirkungen auf die nachbarlichen Interessen. Durch Länge und Höhe werden gerade in den Wintermonaten Sonneneinstrahlungen ausgeschlossen, was Auswirkungen sowohl auf Licht als auch auf Wärme der Nachbargrundstücke hat. Dies beeinflusst die Wohnverhältnisse und damit die nachbarlichen Interessen nachhaltig nachteilig. Die Reduzierung von Licht und Wärme und die künstliche Erzeugung von Schatten haben zudem Auswirkungen auf Flora und Fauna auf den Nachbargrundstücken. Eine Verödung wird sich darauf zwar nicht ableiten lassen, aber es stückweit zum Verlust der Vielfalt führen.*

*Weiter besteht unserer Meinung nach durch die bauliche Anlage und das Heranrücken an die Wohnbebauung das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der angrenzenden Bebauung. Durch das*

*das Absterben der Bäume durch Beschattung ist jedoch sicher nicht zu erwarten: Bei einigen der Bäume (Esche, Berg-Ahorn, Berg-Ulme) handelt es sich um Baumarten, die einen vergleichsweise geringen Lichtbedarf haben. Auch die Lichtbaumarten Eiche, Erle und Weide gedeihen noch bei zeitweiser Beschattung; reicht den Pionier-Arten Erle und Weide das Licht für Keimung und Jugendwachstum nicht aus, ist auch eine vegetative Vermehrung über Stockausschläge oder (bei Weiden) Polykormon-Bildung möglich. Die Jungpflanzen von Eichen gedeihen nur bei ausreichend Sonnenlicht. Eine Eichenverjüngung ist daher im betrachteten Abschnitt der Leiblach nicht zu erwarten; auf Grund der Kürze des Abschnitts ist dadurch jedoch keine relevante Artverschiebung im Biotop insgesamt anzunehmen; die vorhandenen Bäume bleiben erhalten. Der Schattenwurf des Hochregallagers im Westen wiederum reduziert sich nun durch die Verkürzung des Gebäudes und Absenkung der Höhe in einem Teilbereich.*

*Die Ausführungen zur § 34 BauGB werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits schon zu Beginn dargelegt, muss sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes am Planungserfordernis messen lassen. Hierbei ist eine Vielzahl von Aspekten zu berücksichtigen. Gerade bei der Auslegung des Begriffs "Einfügen" wird nicht auf die städtebaulich wünschenswerte, sondern auf die tatsächliche Bebauung abgestellt, das heißt es wird nicht auf ein bestimmtes städtebauliches Ordnungsbild, ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung abgestellt. Es liegt hierbei im Ermessen der Gemeinde, ob ein unzulässiges Vorhaben zulässig gemacht*

*Hochregallager entsteht die Situation einer unzumutbaren Beeinträchtigung, der sich die nachbarlichen Anwohner nicht entziehen können. Das Hochregallager, auch wenn es zum Teil versetzt und in Bauabschnitten errichtet werden sollte, hat durch seine Ausdehnung und Höhe die Kraft nicht nur die Umgebung baulich zu prägen, sondern das gesamte Ortsbild.*

*Mit Ausnahme der Kirche stellte das Hochregallager das höchste Gebäude im Hauptort Heimenkirch dar. Selbst die an der B32 befindlichen Gebäude die einen eindeutigen städtischen Charakter haben, sind um ein gutes Stück niedriger gebaut. Hierbei ist stets von der Geländeoberfläche auszugehen und nicht eine Festlegung auf die Höhenmeter vorzunehmen, weil hierdurch das Abfallen des Geländes um gut 6 Meter auf die Länge des Baukörpers von 115 m nicht berücksichtigt wird.*

*Die angrenzende Wohnbebauung wird mithin rund um das Doppelte überragt. Diese Höhenunterschiede harmonisieren weder mit dem Ortsbild noch tragen sie dazu bei, den vorhandenen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Im Gegenteil: Mit Errichtung des Hochregallagers in diesen Ausmaßen wird dieser noch verstärkt und verfestigt.*

*Bauleitplanung hat nachhaltig die städtebauliche Entwicklung voranzutreiben. Mit der Errichtung eines überdimensionierten Hochregallagers wird diese Zielsetzung jedoch insoweit und auch nachhaltig*

*werden soll. "Ein Vorhaben, das im Verhältnis zu seiner Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen begründet oder erhöht, ..., bringt die ihm vorgegebene Situation gleichsam in Bewegung. Es stiftet eine Unruhe, die potentiell ein Planungsbedürfnis nach sich zieht. Soll es zugelassen werden, kann dies sachgerecht nur unter Einsatz des – jene Unruhe gewissermaßen wieder auffangenden – Mittel der Bauleitplanung geschehen."(EZB Söfker BauGB § 34 Rn 31). Hieraus ergibt sich eindeutig, die planerische Entscheidungsfreiheit der Gemeinde, auch im Innenbereich eine Steuerung über die Bauleitplanung vorzunehmen, insbesondere um eine strukturell historisch gewachsene Situation planerisch aufzulösen und Konflikte auf der Ebene der Bauleitplanung durch Schaffung eines sachgerechten Interessenausgleiches zu lösen.*

*Nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG (grundlegend insbesondere Urt. v. 25.2.1977 – 4 C 22.75; Urt. v. 26.5.1978 – 4 C 9.77; Urt. v. 18.10.1985 – 4 C 19.82; Urt. v. 23.5.1986 – 4 C 34.85; Urt. v. 27.8.1998 – 4 C 5.98) gehört die Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme zum Bestandteil der Zulässigkeitsvoraussetzungen des Einfügens iSd § 34 Abs. 1. (EZB Söfker BauGB § 34 Rn 48. Die Grenze der Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen für Nachbarn und damit das Maß der gebotenen Rücksichtnahme mit Wirkung für das gesamte Baurecht ist allgemein bestimmt und wird bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gewahrt. Die maßgeblichen abwägungsrelevanten Belange wurden ermittelt und die Konfliktlagen einer Lösung zugeführt. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird darauf*

*verfehlt, als die Bebauung im Bereich Bachstraße von dieser baulichen Anlage geprägt und die an und für sich gleichwertige Wohnbebauung in Wahrnehmung und Akzeptanz massiv zurück gedrängt wird.*

*Ein durchaus realistisches und von den Erfahrungen entlang der Kemptener Straße geprägtes Szenario könnte sein, dass die Wohnbebauung an der Bachstraße nicht mehr den Anforderungen an gesunde und auch attraktive Wohnverhältnisse genügt und daher verschwindet. Hierdurch wird dem weiteren innerörtlichen Vordringen der gewerblichen Nutzung, entgegen der Zielsetzung der Planung weiter Vorschub geleistet.*

*abgestellt, dass eine Bewertung der Höhe von Gebäuden, die auf das Ortsbild abzielt, notwendigerweise auf der Grundlage von Höhenmetern über NN geschehen muss. Insbesondere gilt das auch für Orts und Ortsteile, die sich durch eine bewegte Geländeoberfläche auszeichnen, die wie das in Heimenkirch sowohl innerhalb des Hauptortes als auch im Gesamt-Gemeindegebiet der Fall ist. So ist das geplante Hochregallager in relativer Höhe vielleicht eines der höheren Gebäudes Heimenkirchs, seine städtebauliche Wirkung wird jedoch gleichsam dadurch begrenzt, dass die relative Höhe des Gebäudes gewissermaßen an der Talsohle Heimenkirchs am größten ist. Dieser Bereich kurz vor der Leiblach tritt in seiner städtebaulichen Wirkung hinter die Gebäude zurück, welche an der Hauptachse "Kemptener Straße" stehen. Dort ist die relative Höhe des Hochregallagers (also der Abstand zwischen Attika und Schnittpunkt der Außenwand mit der Geländeoberfläche) am geringsten. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass die Höhe des Hochregallagers sich nach dem angrenzenden Bestandsgebäude richtet, welches also schon ortsbildprägend wirkt. Hinsichtlich der Relationen Wohngebäude – Hochregallager wird ausgeführt, dass sich der Markt Heimenkirch sehr wohl seiner Aufgabe bewusst ist, mit den Mitteln der Bauleitplanung die geordnete städtebauliche Entwicklung voranzutreiben. Zur Überprüfung der Einhaltung dieser Maßgabe hat der Markt die Erstellung von Schnitten, Ansichten, Schattenstudien und nun eines dreidimensionalen Modells betrieben. Mit der vorliegenden Entwurfsplanung (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan in*

der aktuellen Fassung) wird die Kubatur des Hochregallagers (Gebäude 4.1) nochmal angepasst. Das Gebäude wird nunmehr bis zur südlichen Kante der Einfahrt in die "Kirchhalde" in der bisher geplanten Höhe ausgeführt. Von diesem Punkt bis zur Nordkante des anschließenden Hochregallagers (Gebäude 4) ist nunmehr ein Technikgebäude geplant, das die Hälfte der Höhe der Gebäude 4 und 4.1 aufweist. Die Marktgemeinde geht so auf die Belange der Anwohner im Bereich "Kirchhalde" und "Kolpingstraße" ein. Im Gebäude 4.1 soll zukünftig auch die Nutzung als Produktionsstätte möglich sein. Bei einer Nutzung als Produktionsstätte ergibt sich die Höhe aus den für eine wirtschaftliche Betreibung notwendigen inneren Raumaufteilung (mindest-Größe 5.000 m<sup>2</sup> zzgl. Infrastrukturflächen von 3.500 m<sup>2</sup>, vertikale Produktionsausrichtung wie z.B. Befüllung von Anlagen von oben, Unterbringung von Silos zur Lagerung von Ausgangsprodukten). Die Planunterlagen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) werden entsprechend angepasst. Mit den genannten Unterlagen ist eine bedarfsgerechte Bewertung der Erweiterungspläne möglich, sodass die Marktgemeinde die Belange der Anwohner durch einen sachgerechneten Interessenausgleich berücksichtigt. Diese Höhenentwicklung wird als vertretbar angesehen und schafft einen Interessenausgleich der zwischen Entwicklungswünschen der Fa. Hochland und den nachbarlichen Belangen., wobei durch die Minimierungsmaßnahmen keine gewerbliche Überprägung stattfindet.

5. Im Osten und insbesondere im Nordosten des Plangebiets soll im Grenzbereich des BPH ein mindestens 18 Meter hohes Parkhaus errichtet werden. Dieses Parkhaus wird verkehrstechnisch über die B 32 erschlossen. Bereits im Vorfeld der öffentlichen Auslegung hat dieses Vorhaben bereits für eine rege öffentliche Diskussion gesorgt. Hierbei wurden insbesondere von den Anliegern erhebliche Bedenken vorgetragen.

Ähnlich wie bei dem geplanten Bauvorhaben am westlichen Randbereich des BPH wird eine massive, sowohl in der Länge, als auch in der Höhe Bebauung angestrebt. Auch hier gilt,

- eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB wäre nicht gegeben.
- Der Baukörper die umliegende Wohnbebauung nach Masse und Höhe deutlich überragt,
- ein harmonisches Einfügen nicht gegeben ist.
- Nachbarliche Interessen im Sinne der Schaffung von Konfliktsituationen unzumutbar und auch nachhaltig beeinträchtigt werden. Der Entzug von Licht und Wärme als sog. negative Immissionen gehen von diesem Bauwerk aus.
- Nicht zu leugnende Auswirkungen auf Flora und Fauna der Nachbargrundstücke, sowie der Leiblachau.

Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:

Zur Zulässigkeit nach § 34 BauGB sowie zum Gebot der Rücksichtnahme siehe im vorigen Abschnitt stehende Abwägung. Zum Entzug von Licht und Wärme: Diese Veränderung fließt in die Abwägung des Gemeinderates ein und wird berücksichtigt. Es besteht jedoch im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich keine Verpflichtung der Gemeinde, eine Veränderung der Nutzbarkeit einzelner Grundstücke komplett auszuschließen. Vielmehr kennzeichnet die Entwicklung eines lebendigen Ortes ja, dass dort auch in städtebaulicher Sicht Entwicklungen stattfinden. Die Marktgemeinde betrachtet in ihrer Abwägung die gesetzlichen Anforderungen, welche vorschreiben, alle relevanten Belange in ihre Abwägung einzustellen. Dabei ist nicht erforderlich, auszuschließen, dass auch Belange beeinträchtigt werden. Diese Beeinträchtigung wurde im vorliegenden Fall genau ermittelt und berücksichtigt, sie fließt in die Abwägung des Gemeinderates ein. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Brandschutz werden eingehalten. Bezüglich der Auswirkungen auf Flora und Fauna der Nachbargrundstücke wird auf die Ausführungen zu den Auwald-Gehölzen der Leiblach verwiesen. Es wird zurückgewiesen, dass ein städtebaulicher Missstand verstärkt und verfestigt wird. Vielmehr wird gerade durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine

– Das Gebot der Rücksichtnahme durch die heranrückende Bebauung zu beachten ist.  
 – Das Parkhaus sich dauerhaft ortsbildprägend darstellt.  
 – Ein optische Störempfinden geschaffen wird.  
 – Der städteplanerische Missstand verstärkt und verfestigt wird.  
 – Die gewerbliche Nutzung von der Wohnnutzung nicht ausreichend getrennt ist. Hierdurch wird die Wohnnutzung -so wie die Vergangenheit entlang der Kemptener Straße (über mehrere hundert Meter) und der Bachstraße- verdrängt. Dies zeigt sich zunächst nur in der (fehlenden) Akzeptanz der Wohnungssuchenden und später dann auch Leerstand. Einhergehend damit ist das Entstehen von baulichen Mängeln, die wiederum eine bestimmungsgemäße Benutzung der Immobilie beeinträchtigen. Am Ende der Spirale wird dann das Grundstück zur gewerblichen Nutzung erworben und somit der Wohnnutzung - im Ortskern - dauerhaft entzogen.

gesteuerte und planungsrechtlich klare Situation für eine historisch gewachsene Struktur geschaffen. Es ist für den Markt Heimenkirch von wirtschaftlich hoher Bedeutung, die Fa. Hochland im Gemeindegebiet zu erhalten. Diese wirtschaftlichen Belange sind Teil des Abwägungsprozesses. Da alternative Flächen außerhalb nicht bzw. kaum zur Verfügung stehen, kann und soll die Fa. Hochland an ihrem aktuellen Standort gestärkt werden. Hierbei werden mögliche Konflikte gelöst und ein sachgerechter Ausgleich zwischen allen relevanten Belangen geschaffen.  
 Es erfolgt keine Planänderung.

IV. Städtebauliche Zielsetzungen  
 1. Eine verbindlich formulierte städtebauliche Zielsetzung des Marktgemeinderates ist es, Wohnraum im Ortskernbereich zu schaffen. Diese Zielsetzung ist langfristig angelegt und durch eine

Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:  
 Die städtebaulichen Zielsetzungen werden zur Kenntnis genommen und gelten fort. Der geforderte Interessenausgleich besteht ja gerade darin, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine sachgerechte Abwägung

*Reihe von Maßnahmen flankiert. Beispielsweise genannt seien:*

*– Es wird auf die Ausweisung von Bauflächen mittels Bebauungsplans verzichtet, soweit diese nicht im Kernbereich des Ortes liegen.*

*– Es werden Lückenverdichtungen durch private Grundstückseigentümer gefordert und gefördert. Es wurde eine Sanierungssatzung erlassen, um Mängel und Missstände insbesondere bei der Wohnnutzung zu beseitigen.*

*– Es wurden und werden Infrastrukturmaßnahmen durchgeführt und unterstützt, um den Innenbereich zu stärken (Bahnhalt, Nahversorger, Allgemeinarztpraxis).*

*– Der Markt Heimenkirch tritt selbst als Investor und Bauherr zur Schaffung von Wohnraum im Ortszentrum auf (Projekt Sonne).*

*2. Eine weitere städtebauliche Zielsetzung ist aber auch die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen sowie die Stärkung bestehender Betriebsstrukturen als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung.*

*3. Aufgrund der Gemeindegröße und der Ausdehnung der Fa. Hochland müssen im Ortskern des Marktes Heimenkirch beide Zielsetzungen nebeneinander bestehen. Dies gilt es seitens des Gemeinderates auch für künftige Generationen und damit langfristig zu gewährleisten. Aufgabe des*

*unter den für die Planaufstellung relevanten Belangen durchgeführt. Im Ergebnis wird die gewerbliche Nutzung an dieser Stelle bewusst durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert und begrenzt. Das Gewerbe verbleibt, während in den übrigen Bereichen wie beschrieben die Wohnnutzung gefördert wird.*

*Auf die erfolgten Beschlüsse des Marktes Heimenkirch zum Vorrang der Innenentwicklung wird verwiesen. Weiterhin wird gewürdigt, dass der Bürger den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen als einen Faktor bei der Beibehaltung der bisherigen guten Entwicklung des Marktes erkannt hat.*

*Es erfolgt keine Planänderung.*

*vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hochland ist es damit, beiden Zielsetzungen -verträglich unter einen Hut zu bekommen.*

*4. Es gibt gute und viele Gründe das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu nutzen. Vorliegender Bebauungsplanentwurf berücksichtigt jedoch die Vorstellungen und Bedürfnisse des Vorhabenträgers weitergehend als bei einem normalen Bebauungsplan oder gegenüber dem unbeplanten Innenbereich.*

*Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beraubt sich die Gemeinde und damit auch die Mitglieder des Gemeinderates -ohne Not- die verfassungsrechtlich garantierte Planungshoheit in dem gebotenen Maße auszuüben.*

*Soweit Vorhaben nicht nach § 34 BauGB zulässig oder für den Bauwerber nur unter sehr restriktiven Auflagen zulässig sind, sollten diese nicht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan legalisiert werden; zumal hierdurch die übergeordneten Grundsätze der städtebaulichen Entwicklungsplanung berührt werden (könnten).*

*Soweit vorgetragen wird, die Entwicklung der Fa. Hochland als Auftraggeber des Bebauungsplans sei abschließend geplant. Die tatsächliche Entwicklung in der Vergangenheit und auch die Aussagen von Herrn XXX im Rahmen der Begehung vom 26.11.2020*

*Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:*

*Dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf die Zulässigkeit von Vorhaben anders regelt als im unbeplanten Innenbereich, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, ist dem Grundsatz nach natürlich, da sich sonst ein Planungserfordernis nur schwer herleiten ließe. Es wird jedoch zurückgewiesen, dass der Entwurf einseitig den Vorhabenträger bevorzuge. Vielmehr findet mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ja gerade die Fixierung auf eine konkrete Ausgestaltung in Form von Gebäudehöhen und -positionierungen statt.*

*Gänzlich zurückgewiesen werden muss die Aussage, der Gemeinderat beraube sich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan seiner Planungshoheit. Vielmehr übt die Marktgemeinde ihre Planungshoheit gerade in dieser Form aus und gewährleistet mit der Abwägungsentscheidung des Marktgemeinderates eine Berücksichtigung der für die Bauleitplanung relevanten Belange.*

*Auch nicht geteilt wird die Ansicht, dass die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht durchgeführt werden soll. Vielmehr kann es zahlreiche Gründe geben, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes Vorhaben zulässig zu machen, die nach*

*sowie die weiteren Grunderwerbe der Fa. Hochland außerhalb des Bebauungsplanes belehren uns jedoch eines Anderen.*

*§ 34 BauGB nicht zulässig wären. Das vorliegenden Verfahren ist hierzu ein einschlägiges Beispiel. Natürlich wäre es als Planungsalternative grundsätzlich denkbar, entsprechende Flächen im Außenbereich auf der grünen Wiese auszuweisen. Nach den Vorschriften des § 1a BauGB ist allerdings die Möglichkeit "der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen". Diesem Auftrag kommt die Gemeinde nach, indem sie die Ausnutzbarkeit des Innenbereiches verbessert. Weiterhin wird erneut darauf verwiesen, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Vorhabenträgerin an vielen Stellen eine Einschränkung darstellt (von der Möglichkeit der Erstellung des Parkhauses und des Hochregallagers abgesehen). Insbesondere im Bereich des Lärmschutzes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer erstmaligen, umfassenden Bestandserfassung verbunden, in dessen Rahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte zahlreiche Auflagen auf die Fa. Hochland zukommen. Die Bauleitplanung ist durch die Vorschriften des § 12 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB abschließend, sobald sie vom Marktgemeinderat als Satzung beschlossen und bekannt gemacht wird (§ 10 BauGB). Dann sind lediglich die Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Für anderen Vorhaben wäre dann eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig, für diese hypothetische*

	<p>Änderung gelten die formellen und materiellen Maßgaben wie für die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Grundstücksgeschäfte der Fa. Hochland werden nicht kommentiert, sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Durch das Konvertieren von wohnwirtschaftlichen in gewerbliche Flächen im Bereich des Planungsgebietes in den letzten 25 Jahren sind deutlich mehr als 100 Einwohner "umgesiedelt" worden. Dies betrifft nicht nur Wohnflächen, die von der Fa. Hochland aufgekauft wurden, sondern auch Flächen, die von Hochland selbst zur Wohnnutzung angeboten wurden (Kolpingstraße 30, ehemalige Hutfabrik)</p> <p>Dass, diese Entwicklung nicht das Ende ist, wie uns der Bebauungsplan vielleicht vermitteln mag, zeigt bereits die aktuelle Situation durch Flächenerwerbe durch die Fa. Hochland die außerhalb des Bebauungsplans stattgefunden haben und die Zielsetzung für die Zukunft aufzeigen. Dieses Verhalten der Fa. Hochland soll indes nicht kritisiert werden. Es ist betriebswirtschaftlich und strategisch unverzichtbar, wenn der Standort aufrechterhalten bleiben soll. Jeder vernünftig denkende Kaufmann handelte entsprechend.</p> <p>Auf der anderen Seite hat jedoch der Markt Heimenkirch, ausgestattet mit der Planungshoheit</p>	<p>Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:</p> <p>Die Grundstücksgeschäfte der Fa. Hochland werden nicht kommentiert, sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zur Planungshoheit: Gerade diese übt der Markt in der Bauleitplanung aus. Durch die genannte Festlegung der Entwicklung des Werksgeländes auf einen definierten und eingegrenzten Sachstand ist ein Ausgleich der Interessen für die gesamte Gemeinde gegeben (z.B. durch Stärkung des wirtschaftlichen Standortes).</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

*nicht nur die Interessen eines einzelnen - zugegebenermaßen sehr bedeutenden- Akteurs im Auge zu behalten, sondern ist für die gesamte Gemeinde verantwortlich und dies nicht unter kurzfristigen Gesichtspunkten.*

*5. Wünschenswert wäre es, wenn der Markt Heimenkirch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht die Grundsätze ihrer oben dargestellten langfristigen Zielsetzung nicht nur behindern, sondern auch nicht zerstören würde. Der Markt Heimenkirch sollte sich bewusst sein, dass Hochland die Bestandsentwicklung rein oder zumindest überwiegend aus wirtschaftlichen Gründen vorantreibt. Mit dem von ihr finanzierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhält sie ein Instrument dazu, Vorhaben zu realisieren, die nach § 34 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig wären. Es sind (all) die wünschenswerten Vorhaben der Fa. Hochland, aufgrund derer Belange dargestellt. Dass dabei die Belange an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die nachbarschaftlichen Interessen weit hintangestellt werden, versteht sich von selbst und führt zur weiteren Verringerung des Wohnbautenbestands im Ortskern. Wohnungssuchende sind hierdurch gezwungen entweder ihren Wohnsitz entweder nicht in Heimenkirch zu nehmen, oder auf außerhalb zu verlegen. Dies ist in der Vergangenheit mit der*

*Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:*

*Dass das privatwirtschaftliche Unternehmen "Hochland" unternehmerische Ziele verfolgt, ist bewusst und sollte niemanden überraschen. Zum Vergleich mit den nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben: Im vorliegenden Fall sieht die Marktgemeinde ein Erfordernis, die strukturell historisch gewachsene Situation planerisch aufzulösen, um planungsrechtlich sowohl den Bestand als auch die künftige Nutzung abschließend zu regeln. Hierbei soll gerade nicht im Einzelfall nach § 34 BauGB entschieden werden, sondern es soll eine abgewogene, den Bestand und die Entwicklung des Betriebes auf der einen Seite berücksichtigende Planung stattfinden, welche jedoch gleichzeitig die Interessen der Anwohner schützt und die Gesamtsituation einer endgültigen, für alle Beteiligten nachvollziehbaren Lösung zuführt. Es wird aber zurückgewiesen, dass all die wünschenswerten Belange der Fa. Hochland berücksichtigt werden während die Belange der Anwohner hintenangestellt würden. Vielmehr führte die Massivität der ersten Planung, mit der die frühzeitige Behördenunterrichtung durchgeführt wurde, zu einer Umplanung. Auch kommen in Bezug auf dem Lärmschutz Auflagen auf die Fa. Hochland zu, die ohne*

*Ausweisung des Wohngebietes "Am Kapf" bereits  
geschehen und hat zu einer erheblichen  
Zersiedelung geführt.*

*die erstellte Gesamtlärbetrachtung eventuell nicht erfolgt  
wären. Die Marktgemeinde weist darüber hinaus den  
Vorwurf zurück, sie würde die geordnete städtebauliche  
Entwicklung und die nachbarschaftlichen Interessen "weit  
hintanstellen". Vielmehr wurden diese Belange ausführlich  
geprüft. Zur genaueren Veranschaulichung wurden Schnitte,  
Ansichten, Modelle und Schattenstudien erstellt sowie die  
Höhe und Lage des Parkhauses angepasst. Darüber hinaus  
ist für die Aufrechterhaltung eines Wohnungsbestandes eine  
positive wirtschaftliche Entwicklung notwendig: ausreichend  
Beschäftigungsmöglichkeiten, damit einhergehend  
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten  
sowie weitere Aufträge für das lokale Handwerk.  
Darüber hinaus wird zurückgewiesen, dass das Wohngebiet  
"Auf'm Kapf" zu einer Zersiedelung geführt hätte. Das  
Wohngebiet wurde als sinnvolle Fortsetzung des Ortsteiles  
Riedhirsch konzeptioniert und erschlossen.  
Es erfolgt keine Planänderung.*

*Im Begehungstermin vom 24.11.2020 hat Herr  
Vorstand Staub auch das Wachsen der Fa. Hochland  
in zukunftssträchtigen Geschäftsfeldern dargestellt.  
Mangels entsprechender Kapazitäten vor Ort wurden  
die hierfür notwendigen Investitionen in Nachbarorten  
wie Oberreute und Hergatz getätigt. Auch diese  
Entwicklung verdeutlicht, dass mit dem  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Entwicklung  
der Fa. Hochland längst nicht abgeschlossen ist.  
Hierauf sollte der Markt Heimenkirch vorbereitet sein*

*Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom  
15.02.2021:*

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und so  
aufgefasst, dass der Stellungnehmende die Ausweisung  
eines neuen Gewerbegebietes auf der grünen Wiese  
gegenüber Um- und Ausbauten am bestehenden Standort  
bevorzugen würde. Natürlich stellen neue  
Gewerbegebietsausweisungen grundsätzlich eine zulässige  
Planungsalternative dar. Die der Bauleitplanung*

*und seinem wichtigsten Arbeitgeber und Gewerbesteuerzahler diese Entwicklung zu ermöglichen. Nur halt nicht im Ortskern, sondern mit Ortsrandflächen. Es dürfte im Allgemeinen verträglicher sein, Betriebsflächen an den Ortsrand zu verlegen, als die Wohnbebauung.*

*vorgeschaltete Raum- und Regionalplanung hat jedoch die Möglichkeiten der Ausweisung neuer Bauflächen eingeschränkt. So sind seit diesem Jahr die Hürden für eine solche Ausweisung erneut gestiegen. Darüber hinaus wären auch am Ortsrand Konflikte mit den Anliegern vorprogrammiert. Als zusätzliche Probleme dürfte sich in so einem Fall aber auf tun: Zunahme des Verkehrs durch den Ort durch zwischen Alt- und Neustandort, schwerer naturschutzfachlicher Eingriff in wertvolle Grünflächen, Schwierigkeit der Flächenfindung durch die geographische Lage Heimenkirch in einem Tal in Hügellandschaft sowie Beeinträchtigung der freien Landschaft durch harten Übergang. Aufgrund dieser bei der Ausweisung von neuen Gewerbegebietsflächen zwingend auftretenden Problemen kann diese Planungsalternative nicht weiter verfolgt werden. Die Begründung wird um einen entsprechenden Absatz ergänzt.*

#### *V. Abwägung*

*1. Die Abwägung zwischen den Erfordernissen der Ausdehnung des gewerblichen Betriebes der Fa. Hochland bzw. der bestmöglichen Ausnutzung der Betriebsflächen und den Anforderungen der Anwohner der an gesunde Wohnverhältnisse sowie eine ausgewogene Gebietsstruktur sollte nicht der gewerblichen Nutzung unreflektiert oder typisierend der Vorrang eingeräumt werden, auch wenn die Neigung hierzu aufgrund des*

*Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:*

*Die Ausführungen zur Abwägung werden zur Kenntnis genommen. Dem Markt ist bekannt, dass in jedem Bauleitplanverfahren unterschiedliche Belange unter- und gegeneinander abgewogen werden müssen. Der Markt sieht diese Verpflichtung zur Abwägung als Stärke des transparenten und demokratischen Bauleitplanverfahrens, auch im Vergleich mit der Genehmigung von Einzelbauvorhaben nach § 34 BauGB. Dass der*

Gewerbesteueraufkommens und/oder des Arbeitsplatzangebotes verständlicherweise hoch ist.  
2. Es gebietet sich, nicht nur die Belange des Schwächeren, die sich durch die aktuelle Situation ergibt, in die Abwägung einzubeziehen, sondern die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Ortskern des Markes Heimenkirch im Auge zu behalten und dabei nicht zu zerstören, sondern den eingeschlagenen Weg der aktiven Gestaltung fortzuschreiten.

3. Bei dieser Gestaltung sollte das ausgewogene Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung eine größere Rolle spielen, als im Planentwurf dargestellt und für die Wohnnutzung die Rahmenbedingungen schaffen, die für eine organische Ortskernentwicklung erforderlich sind. Bei gegebener und wie am Ortsbild von Heimenkirch erkennbar, andauernder Ausdehnung der gewerblichen Nutzung im Kernbereich des Ortes, wird notwendigerweise -da Grundfläche nicht vermehrbar ist- die Wohnbebauung zurückgedrängt. Dieser Entwicklung tritt der vorliegende Bebauungsplan auch nicht entgegen, auch wenn er formal die bauliche Entwicklung der Fa. Hochland abschließend regeln soll. Denn der Bebauungsplan ermöglicht es zunächst erst einmal die gewerbliche Nutzung -insbesondere an den Rändern des Plangebiets- auszudehnen und damit die Wohnbebauung nachrangig zu behandeln.

gewerblichen Nutzung unreflektiert der Vorrang eingeräumt würde, wie die Ausführung suggeriert, wird jedoch nicht geteilt. Der Markt Heimenkirch hat sich die Auswirkungen der geplanten Um- und Neubaumaßnahmen der Fa. Hochland in mehreren Gemeinderatsterminen erläutern lassen. Zur Veranschaulichung wurden Schnitte, Ansichten, Schattenstudien und ein Modell erstellt. Auch auf die erstellen Gutachten in Bezug auf Lärmschutz wird verwiesen. Der Markt Heimenkirch hat sich die Auswirkungen der Planung also substantiiert aufzeigen lassen.

Ebenfalls hat der Markt Heimenkirch nicht nur die Belange der Schwächeren, sondern auch die städtebauliche Entwicklung im Ortskern im Auge. Diese wird ja gerade durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einer Weise geregelt, die durch das Festhalten am Status unbepannter Innenbereich nicht möglich gewesen wäre. Durch die Festsetzung von Baugrenzen, Gebäudehöhen und Maßnahmen zum Schutz vor Lärm wird der Ortskern geschützt.

Dass die Wohnfläche durch die Ausdehnung der gewerblichen Nutzungs zurückgedrängt wird, da "Grundfläche nicht vermehrbar ist", kann nicht nachvollzogen werden, da die Fa. Hochland die Erweiterungen ja auf dem Betriebsgelände vornimmt. Eine Ausdehnung des Betriebsgeländes findet nicht statt, dieses wird nur dichter bebaut.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt die bauliche Nutzung auch nicht nur formal, sondern tatsächlich

Hierdurch wird die Spirale des baulichen Missstandes weiter vorangetrieben, mit der unausweichlichen Folge, dass eine Wohnnutzung im Nahbereich zur Fa. Hochland nicht mehr nachgefragt wird. Dies wiederum macht -mangels Alternative- den Weg für eine sich weiter ausdehnende gewerbliche Nutzung frei. Auch unter diesem Aspekt der städtebaulichen Ortskernentwicklung gilt es unseres Erachtens die Wohnnutzung im Umfeld der Bebauungspiangrenzen gegenüber der gewerblichen Nutzung zu stärken. Wir empfehlen daher in die Abwägung den Erhalt der Attraktivität der Wohnnutzung im Ortskern mit einzubeziehen und besonderes Gewicht zukommen zu lassen.

Die Wohnnutzung in der Nachbarschaft des Betriebes ist insoweit besonders schutzwürdig.

4. Das formale Bauleitplanverfahren sollte den Gemeinderat auch nicht dazu verleiten eine "Scheinabwägung" vorzunehmen. Durch den vorhabenbezogenen BPH entstehen Konfliktsituationen. Hiervon geht selbst der Planbetreiber aus. Die Konfliktsituationen untereinander scheinbar abzuwägen, ohne zu lösen oder Maßnahmen für eine Lösung vorzusehen, wird indes dem Grundsatz der Konfliktvermeidung nicht gerecht. Konflikte gar nicht erst entstehen zu lassen, stellt hierbei wohl die beste Konfliktlösung dar. Dass sich der Markt Heimenkirch im vorliegenden Verfahren noch sehr weit davon entfernt bewegt,

abschließend. Änderungen erfordern ein separates Verfahren mit den gleichen Anforderungen wie das aktuell laufende Verfahren. Aus der Tatsache, dass die bisher z.B. als Parkflächen genutzten Gewerbeflächen nun auch bebaut werden, kann der Markt keine nachrangige Behandlung der Wohnbebauung erkennen. Der Erhalt der Wohnnutzung und der Attraktivität des Ortskernes fließt bereits angemessen gewichtet in die Abwägung ein.

Vollkommen zurückgewiesen wird der Vorwurf einer Scheinabwägung. Konfliktsituationen würden auch ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auftreten. Im Rahmen der Bauleitplanung werden diese abgearbeitet und einem sachgerechten Interessensausgleich zugeführt.

Bezüglich der persönlichen Erfahrungen in Bezug auf Lärmschutz wird darauf verwiesen, dass die Fa. Hochland die gültigen gesetzlichen Bestimmungen in Verbindung mit den Auflagen aus den Genehmigungsverfahren sowie die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuhalten hat. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden in einer ausführlichen Bestandsaufnahme die vorhandenen Lärmquellen ermittelt und bewertet. Durch Lärmsanierungsmaßnahmen wird eine Einhaltung aller Grenzwerte erreicht. Sollten Verstöße auftreten, stehen neben der Fa. Hochland als direkter Ansprechpartner auch die zuständigen Ordnungsbehörden zur Verfügung.

zeigen nicht nur die bereits im Marktgemeinderat behandelten Stellungnahmen, sondern auch die Begehung vom 24.11.2020 und die öffentliche Berichterstattung.

Bei den von den Bürgern angesprochenen Konfliktsituationen kommen allerdings nicht nur die Sorgen der Zukunft, sondern auch die Erfahrungen der Vergangenheit zum Ausdruck. Immer wieder ist von den Nachbarn von Hochland zu hören, dass im Umgang mit der Nichteinhaltung der Bestimmungen, insbesondere zum Lärmschutz große Nachsicht und Kulanz gefordert und gewährt wurde. Dies können wir auch aus eigenen Erfahrungen in vielfacher Weise bestätigen.

*VI. Konfliktlösungen*

*1. Verfahren vorübergehend aussetzen, um in einer Klausurtagung des Marktgemeinderates die ortsbildprägenden Auswirkungen der Planung auch auf die in den letzten Jahren unternommenen Bemühungen Wohnvorhaben im Ortskern zu fördern, zu erörtern,*

*– der Fa. Hochland Zeit zu geben, ein nachhaltiges verbindliches (Selbstverpflichtungserklärung) Mobilitätskonzept unter Einbeziehung des ÖPNV und des Bahnhalts, mit dem Ziel den Pendlerverkehr und damit den Bedarf an Parkflächen um eine Anzahl von X (deutlich) zu reduzieren. Der Markt Heimenkirch*

*Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:*

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Aussetzung des Verfahrens wird als nicht erforderlich angesehen, das Verfahren wird ordnungsgemäß weiter geführt.*

*Das Mobilitätskonzept wird von der Fa. Hochland erstellt, eine Verbindlichkeit ist nicht notwendig. Ein Ausbau des ÖPNV wird vom Markt Heimenkirch bereits verfolgt, diverse Erfolge wurden vorgewiesen (Bahnhalt). Eine weitere Verfolgung dieser Ziele findet statt. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum und der zeitlichen Horizonte raumbedeutsames Infrastrukturvorhaben sowie deren*

<p>sowie der Landkreis Lindau hätte damit die Chance für seine Bürger das Angebot im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs signifikant attraktiver zu machen.</p> <p>– Im Marktgemeinderat eine Grundsatzentscheidung darüber zu treffen, ob -in Zusammenwirkungen mit der Fa. Hochland- der Erwerb von Gewerbeflächen am Ortsrand oder interkommunal, aktiv betrieben werden soll.</p>	<p>Scheiternspotential (siehe z.B. Eröffnung der elektrifizierten Bahnstrecke Lindau-Hergatz) kann dies jedoch nur ein Baustein sein. Dieser kann parallel zur Bauleitplanung weiter vorangetrieben werden.</p> <p>Eine Grundsatzentscheidung im Marktgemeinderat wird aktuell nicht angestrebt, da sie für nicht erforderlich gehalten wird. Darüber hinaus hat der Rat ja bereits in den in diesem Verfahren getroffenen Abwägungsentscheidungen seinen Willen zur Entwicklung gezeigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Erweiterungsabsichten der Fa. Hochland mit den "Standortentwicklungskonzept 2030" auch so lange halten. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p><i>2. Selbstverpflichtung und Leitfaden zur Wahrung nachbarschaftlicher Interessen.</i></p> <p><i>Anhand der (negativen) nachbarschaftlicher Erfahrungen in der Vergangenheit dürfte es nicht ausreichend sein, scheinbar nachbarschützende Regelungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Vielmehr müssten klare Bestimmungen, ggf. in einer Selbstverpflichtungserklärung der Fa. Hochland getroffen werden. Diese müsste auch einen Ablauf- und betriebsinternen Überwachungsprozess beschreiben, inkl. Ansprechpartner zu Tag- und Nachtzeit, damit gewährleistet ist, dass die nachbarschaftlichen Interessen jederzeit und fair gewahrt werden (Selbstverpflichtung und Leitfaden zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen).</i></p>	<p><i>Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:</i></p> <p><i>Die Ausführungen zu nachbarschaftlichen Erfahrungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Selbstverpflichtungserklärung der Fa. Hochland wird aktuell als nicht notwendig gesehen. Hochland ist bestrebt, den Bestand zu verbessern und dafür zu sorgen, dass alle notwendigen Vorgaben eingehalten werden. Für die Ahndung der Verletzung gesetzlicher Vorschriften ist die jeweilige Ordnungsbehörde, je nach Art des Verstoßes das Landratsamt oder die Polizeibehörde, zuständig. Es wird empfohlen, Verstöße dorthin zu melden. Es erfolgt keine Planänderung.</i></p>

3. Reduzierung Plangebiet; die Einbeziehung der öffentlichen Straßenfläche in der Bachstraße dürfte nicht im öffentlichen Interesse sein.

4. Die "Hochbauten" an den östlichen und nördlichen Rändern des Plangebiets sollten in Bezug auf die Massen massiv reduziert werden. Auch wenn die Nachbarn nicht für sich beanspruchen können, von jeglicher Verschlechterung verschont zu bleiben, dürften die nachbarlichen Interessen insbesondere in Bezug auf Licht und Wärme besonders schützenswert sein, da durch den Bebauungsplan die Massivität der Bebauung erst ermöglicht wird. Im Bebauungsplan wird die Abstandsflächenregelung auf 0,25 H begrenzt. Damit sind Abstände von nur 4,5 m (Parkhaus) bis knapp 6 m (Hochregallager) erforderlich. Dies kann in Kombination der Länge der Gebäude eine erdrückende Wirkung erzeugen, weshalb die Abstandstiefe satzungsrechtlich eine deutliche Erhöhung erfahren sollte. Die Folge wäre eine Rückversetzung der Gebäude und eine Entlastung in Bezug auf die erdrückende Wirkung sowie die Verschattung.

5. Es sollte seitens des Marktes Heimenkirch alles unternommen werden, die durch die Planung und Realisierung der Bauvorhaben auftretenden Konflikte bereits im Grunde nicht entstehen zu lassen und stattdessen ein bloße Konfliktverlagerung auf die Ebene Bauherr/Nachbarn in Kauf zu nehmen.

Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:

Zur Bachstraße: diese ist zur Darstellung der Erschließungssituation erforderlich. Bezüglich einer vorgeblichen Verschlechterung wird auf die Ausführungen zum angeführten "städtebaulichen Missstand" verwiesen. Zu Licht und Wärme: Hier wird auf die bereits ausgeführten Sachverhalte zur Schattenstudie verwiesen. Zu den Abstandsflächen: Vor der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fanden die Abstandsflächen aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vor der Novelle des Abstandsflächenrechts (In-Kraft-Treten voraussichtlich 01.02.20.21) Anwendung, wonach im ganzen Plangebiet die Abstandsflächen eines Gewerbegebietes von 0,25H nachgewiesen werden musste. Nach der Bayerischen Bauordnung dürfen Abstandsflächen bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Daher dürften neue Gebäude ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes potentiell noch viel weiter an die Nachbarbebauung rücken als es nun mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Fall ist, da entlang der Werksgrenzen Baugrenzen genau an den Gebäudekanten entlang festgesetzt werden. In allen wichtigen Bereichen werden die Abstandsflächen von 0,25H weiter vorgeschrieben, sodass sich hier keine Veränderung ergibt. Lediglich in Bezug auf den bereits bebauten inneren Bereich des Werksgeländes werden nun die Erleichterungen der BayBO dahingehend angewandt, dass zukünftig nur 0,2H

	<p>statt wie bisher 0,25H nachgewiesen werden müssen. Mit der bereits angesprochenen Novelle des Abstandsflächenrechts gilt diese Regelung ab Februar 2021 sowieso.</p> <p>Bezüglich entstehender Konflikte: die vorgesehene Bauleitplanung findet in einem historisch gewachsenen Werksgelände statt. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass in der Vergangenheit durch das gewachsene Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen Konflikte entstanden. Im Rahmen der Bauleitplanung werden diese nun erfasst und bewertet, sodass der Marktgemeinderat in einer sachgerechten Entscheidung einen Ausgleich zwischen den Interessen herbeiführen kann.</p>
<p style="text-align: center;"><i>VII. Resümee</i></p> <p><i>1. Der Flächenbedarf der Fa. Hochland ist aufgrund der prosperierenden Entwicklung der letzten Jahrzehnte stark angestiegen.</i></p> <p><i>Aufgrund der zentralen Lage der Firma im Ortskern des Marktes Heimenkirch hat dies zu einer deutlichen Ausdehnung der gewerblichen Flächen in diesem Bereich geführt.</i></p> <p><i>So wurde in den letzten Jahren eine Vielzahl von Grundstücken erworben, die sich ehemals im privaten Eigentum befanden und der Wohnnutzung gewidmet waren, der gewerblichen Nutzung zugeführt. (z.B. Grundstücke XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, ...). Dies gilt auch für eigene</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:</i></p> <p><i>Das Resümee wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Heimenkirch teilt jedoch nicht die Einschätzung, dass der Ortskern "entwohnt" wird. Vielmehr unternimmt die Marktgemeinde – wie angesprochen – Anstrengungen, auch den Ortskern attraktiv zu halten. Die Anstrengungen der Gemeinde zur Nachverdichtung sind durch die Bauvorhaben, die das gemeindliche Einvernehmen erhalten haben, die Vorhaben, bei denen die Gemeinde selbst Bauherr ist sowie durch erteilte Befreiungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ausreichend dokumentiert. Darüber hinaus betreibt die Gemeinde aktuell z.B. auch ein Verfahren zu Änderung eines</i></p>

Gebäude der Fa. Hochland (z.B. Kolpingstraße 30 und ehemalige Hutfabrik). Hierdurch ist das Angebot an Wohnraum für eine dreistellige Zahl von Bewohnern entfallen. Nachdem die Einwohnerschaft seit 1985 indes um rund 25 % gewachsen ist, findet diese Entwicklung allerdings nicht im Ortskern, sondern an den Rändern statt. Der Ortskern wird "entwohnt".

Auf der anderen Seite unternimmt der Markt Heimenkirch immense und kostenaufwendige Anstrengungen den Ortskern zu beleben.

Bebauungsplanes, um Nachverdichtung zu ermöglichen. Weiterhin hält die Marktgemeinde das Vorhandensein eines sich gesund entwickelnden Betriebes als förderlich für den Erhalt des Ortes.

Es erfolgt keine Planänderung.

2. Neben der Wohnnutzung ist der Ortskern von Heimenkirch von einer deutlich wahrnehmbaren gewerblichen Nutzung geprägt. Diese gewerbliche Nutzung ist in diesem Bereich jedoch nicht kleinteilig und auch nicht diversifiziert (nebeneinander von Einzelhandel, medizinischer Versorgung, Handwerksbetrieben oder Kleingewerbetreibenden), sondern wird von einem einzigen Produktionsbetrieb mit stetig steigendem Flächenbedarf geprägt.

3. In diesem Dualismus, Ausweitung und Verdichtung der Wohnnutzung im Kern bei gleichzeitigem Wegfall der für die Nutzung geeigneten Flächen einerseits, wachsende Flächenbeanspruchung durch einen wirtschaftlich erfolgreichen und für die Entwicklung des Marktes unverzichtbaren Betrieb andererseits, sind Gemeinderäte, Bürgermeister und Verwaltung

Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:

Die Aufgabenstellen der städtebaulichen Entwicklung, eine langfristige und harmonische Entwicklung zu fördern, wird geteilt. Dieser Aufgabe wird durch den vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachgekommen. Eine Verlagerung stellt aktuell keine Alternative dar, so dass Hochland im Ort verbleiben soll.

Es erfolgt keine Planänderung.

*gehalten nicht nur langfristig und perspektivisch den gesamten Ort zu entwickeln, sondern dies auch noch harmonisch und konfliktvermeidend zu lösen.*

*4. Dem Markt Heimenkirch steht hierzu in erster Linie die aus dem verfassungsrechtlich geschützten Recht der Selbstverwaltung die Planungshoheit zur Verfügung.*

*Nicht zuletzt deshalb sieht der Gesetzgeber ein äußerst formalisiertes Verfahren vor, der alle Betroffenen rechtewahrend einbeziehen soll.*

*5. Ziel einer Bauleitplanung kann es indes nicht sein, einzelne Interessen unter Hintanstellung der übergeordneten Leitziele zu fördern oder zu bevorzugen.*

*Wie oben dargestellt und nachweislich belegbar verhält es sich so, dass immer dort wo Hochland auf einen Nachbarn trifft dieser verschwindet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sollte dies jedoch nicht befördern. Heimenkirch sollte daher nicht nur als Arbeitsplatz, sondern auch noch als Wohnplatz wahrgenommen werden.*

*6. Der Markt Heimenkirch müsste daher endlich damit beginnen, zumindest planerisch gewerbliche Flächen im größeren Umfang für diese nachweislich vorhandene Nachfrage zur Verfügung zu stellen. Dies geschieht zwangsläufig nicht im Kernbereich des*

*Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:*

*Die allgemeinen Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und geteilt. Nicht geteilt wird jedoch aus bereits aufgeführten Gründen die Einschätzung, dass die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen am Ortsrand zu bevorzugen sei.*

*Es erfolgt keine Planänderung.*

*Gemeindegebietes sondern an den Rändern.  
Geschieht dies nicht, wird langfristig die  
Wohnnutzung aus dem Kernbereich an die Ränder  
verdrängt. Dies widerspricht eindeutig dem Ziel  
raumplanerischen Ziel der Staatsregierung und jeden  
logisch denkenden Menschen (Förderung der  
Innenentwicklung auch der Wohnnutzung, organische  
Siedlungsentwicklung, Rücksichtnahme auf das  
Ortsbild).*

#### *VIII. Schluss*

*Es ist uns ein Bedürfnis abschließend auf folgendes  
hinzuweisen:*

- Es besteht Verständnis für den Handlungsbedarf  
der Fa. Hochland angesichts der prosperierenden  
wirtschaftlichen Entwicklung Betriebsstrukturen und -  
abläufe zu optimieren.*
- Es ist nachvollziehbar, dass sich der  
Marktgemeinderat angesichts der Planaufstellung in  
einer Zwickmühle befindet.*
- Keinem der Beteiligten werden Vorwürfe gemacht  
oder Versäumnisse vorgehalten.*
- Sollte sich durch unsere Stellungnahme jemand  
persönlich angegriffen sehen, sind wir gerne bereit  
eventuell aufgetretene Missverständnisse durch ein  
Gespräch aus dem Weg zu schaffen.*

*Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom  
15.02.2021:*

*Die abschließenden Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis  
genommen. Das Engagement und die grundsätzlichen  
Einschätzungen des Bürgers werden gewürdigt. Letztendlich  
wird dem Bürger jedoch an zentraler Stelle widersprochen,  
siehe hierzu die Abwägungs-/Beschlussvorschläge an den  
jeweiligen Stellen.  
Es erfolgt keine Planänderung.*

2	<p>Bürger 2 anwaltschaftlich vertreten Stellungnahme vom 13.04.2021:</p>	<p>Für unseren Mandanten teilen wir mit, dass unsere bereits mit den Schreiben vom 27.07.2020 und 01.12.2020 erhobenen Einwendungen in vollem Umfang aufrechterhalten werden. Auf diese wird hiermit nochmals ausdrücklich Bezug genommen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bereits erfolgten Stellungnahmen sind unten kursiv mit ihren jeweiligen Abwägungen aufgeführt. Diesen Abwägungen ist die Auseinandersetzung mit den jeweiligen Einwendungen zu entnehmen, sie stellen einen sachgerechten Interessensausgleich dar. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p><i>Stellungnahme vom 01.12.2020:</i> <i>In obiger Angelegenheit zeigen wir nunmehr auch im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die anwaltliche Vertretung von Herrn XXX, 88178 Heimenkirch an.</i> <i>Derzeit hegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hochland" im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung beim Markt Heimenkirch zur Einsicht aus. Namens unseres Mandanten erheben wir gegen die beabsichtigte Planung weiterhin Einwendungen.</i> <i>Zur Begründung unserer Einwendungen dürfen wir zunächst auf unser Schreiben vom 27.07.2020 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verweisen. Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung dürfen wir die Einwendungen unseres Mandanten nochmals wie folgt zusammenfassen:</i></p>	<p><i>Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:</i> <i>Die Stellungnahme sowie der Verweis auf das Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen, dieses Schreiben ist mit der damals getroffenen Abwägungsentscheidung des Gemeinderates erneut kursiv zur Kenntnis abgedruckt. Auf die neuen Einwendungen wird gesondert eingegangen.</i> <i>Es erfolgt keine Planänderung.</i></p>

*Die Einwendungen unseres Mandanten richten sich gegen die beabsichtigte Erweiterung des Betriebs Hochland in Richtung des Wohngrundstücks unseres Mandanten. Das Heranrücken des Betriebs - insbesondere des in unmittelbarer Nähe zum Grundstück unseres Mandanten geplanten Parkhauses - verschärft die ohnehin bereits jetzt bestehende Problematik des Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen und verstößt insoweit gegen das dem Bauplanungsrecht immanente Gebot der Konfliktbewältigung.*

*Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:*

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Auffassung des Stellungnehmenden das Heranrücken des Betriebes die bestehende Problematik verschärfen würde. Die Marktgemeinde kann dieser Verschärfung nicht im vorgebrachten Maß erkennen. Die Umgebungssituation wird sich durch die geplante neu hinzutretende Bebauung zwar ändern. Jedoch wurden seitens des Marktes Maßnahmen unternommen, um diese Änderung in einem vertretbaren und angemessenen Rahmen zu halten. Die Baugrenzen sind an den Grenzen des Werksgeländes nahe an die geplanten Gebäude gezogen, sodass diese zwingend mit dem seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen, der in den aktuellen Planunterlagen dargestellt ist. Hierdurch werde den Angrenzern die abschließende bauliche Entwicklung aufgezeigt. Die Höhe der Gebäude ist durch die festgesetzten Gesamt-Gebäudehöhen beschränkt und wurde im Laufe des Verfahrens bereits reduziert. Durch die festgesetzten zu pflanzenden Bäume werden die Gebäude eingegrünt. Aus Sicht des Marktes sind die zu erwartenden Auswirkungen soweit beschränkt, wie es möglich ist, dass auf der einen Seite eine wirtschaftlich notwendige Entwicklung möglich ist, gleichzeitig aber auch die Belange der Nachbarn ausreichend Berücksichtigung finden. Es verbleibt zwar eine gewisse Veränderung. Diese ist aber notwendig, um die weitere Entwicklung in Heimenkirch zu steuern, Arbeitsplätze zu sichern und den*

*Wirtschaftsstandort beizubehalten. Das Erfordernis der jetzt geplanten Zahl der Stellplätze wurde belegt, die entsprechende Berechnung wurde in der Begründung ergänzt. Die Konflikte werden also im Rahmen der Bauleitplanung gelöst. Insbesondere im Bereich des Immissionsschutzes findet eine Verbesserung statt. Ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung kann nicht erkannt werden.*

*Wie sich aus den Planungsunterlagen ergibt, rückt das geplante Parkhaus an die nördlich gelegenen Wohngebäude, also auch das Grundstück unseres Mandanten, sehr nah heran. Aufgrund der Höhe des Parkhauses nimmt dieses den dortigen Grundstücken zum einen jegliche Aussicht. Insbesondere entsteht auch eine deutliche Verschattung des Grundstücks unseres Mandanten, was auch aus der vorgelegten Schattenstudie ersichtlich ist. Entgegen den Ausführungen in der Planung ist diese auch keineswegs geringfügig und insoweit hinnehmbar. Im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung ist dieser Aspekt zwingend zu berücksichtigen. Insoweit wäre auch zu prüfen, ob gegebenenfalls eine Reduzierung der Stellplatzzahl im Betracht kommt oder aber beispielsweise eine Reduzierung der Gebäudehöhe durch den Bau eines weiteren Untergeschosses ausgeglichen werden kann.*

*Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:*

*Zur Aussicht und Verschattung: Der Wunsch nach einer Beibehaltung des "Status quo" sowohl in Bezug auf die Aussicht als auch auf den Schattenwurf ist verständlich. Bezogen auf das Grundstück des Bürgers zeigt die Schattenstudie jedoch auch, dass zu den Zeitpunkten des längsten Tages (21.06.) und der Tag-Nacht-Gleiche (21.03.) kein zusätzlicher Schattenwurf für den Bürger entsteht. Für den kürzesten Tag des Jahres (21.12.) ist zwar ein verfrühter Schattenwurf zu erkennen (ab ca. 13:12 Uhr). Allerdings liegt aufgrund der Tallage Heimenkirchs und des langen Schattenwurfes bereits kurz darauf der gesamte Ortsbereich Heimenkirchs im Schatten. Es wird auch auf folgendes hingewiesen: Grundstückseigentümer haben grundsätzlich keinen Anspruch auf die Erhaltung eines bestimmten baulichen Zustandes sowohl in Bezug auf ihr eigenes, als auch auf Nachbargrundstücke haben. Ein Gemeindegebiet ist immer städtebaulichen Entwicklungen und Veränderungen unterworfen, so dass mit deren*

*Auswirkungen auch auf das eigene Grundstück gerechnet werden muss. Die Aufstellung von Bauleitplänen dient in der Regel nicht dem Erhalt einzelner Grundstücke, sondern zielt auf eine städtebauliche geordnete Entwicklung ab. Dabei ist dem Markt bekannt, dass bei Erlass eines Bauleitplanes die unterschiedlichen Interessen im Rahmen der Ermittlung des abwägungserheblichen Materials in einen gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Hierbei sind die privaten Interessen insbesondere vor dem Hintergrund zu beleuchten, inwiefern neben der hinzutretenden Bebauung die Nutzbarkeit des Grundstückes weiterhin möglich ist, insbesondere eine wirtschaftliche Entleerung darf nicht stattfinden. Auf Grund der gewerblichen Vorprägung des Gebietes ist sowie deren Darstellung im Flächennutzungsplan musste immer, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aspekte sowie des Stands der Technik mit Änderungen gerechnet werden, so dass von einer unveränderten Aussicht nicht ausgegangen werden konnte. Vielmehr hat der Markt Heimenkirch durch geeignete Festsetzungen (Baugrenzen, Gebäudehöhen, Lärmschutz) die Auswirkungen der Planung auf die Nachbargrundstücke beschränkt. Daher ist der sachgerechte Interessensausgleich gegeben.*

*Zur Reduzierung der Stellplatzzahl: Ein ersatzloser Wegfall von Stellplätzen kann leider nicht erfolgen. Der Bedarf der Stellplätze wurde seitens der Fa. Hochland durch eine Umfrage ermittelt. Von den zum Zeitpunkt der Umfrage 1.327 Mitarbeitern am Standort in Heimenkirch kommen ca.*

1.100 mit dem PKW, die restlichen Mitarbeiter kommen durch Fahrgemeinschaften oder auf andere Art zur Arbeit. Durch die Schichtarbeit, Home-Office etc. sind zwar nicht zu jedem Zeitpunkt alle Mitarbeiter auf dem Werksgelände, d.h. der Bedarf sinkt ein wenig. Jedoch bestehen teils auch Überlappungen der Schichten, sodass er wieder steigt. Im Ergebnis muss mit einem Bedarf von ca. 1.000 Stellplätzen ausgegangen werden. Dabei sind die Mitarbeiter in den zukünftigen Verwaltungsgebäuden wie gesagt noch nicht berücksichtigt. Aktuell sind auf dem Werksgelände ca. 530 Stellplätze vorhanden, was zu der unbefriedigenden Situation führt, dass Mitarbeiter auf den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen parken. Dieser Zustand ist bereits eine Belastung, wird sich mit dem Bau des Parkhauses aber für die Anwohner verbessern.

Der Markt hat zusammen mit der Fa. Hochland diverse Alternativen geprüft. Zu den verwendeten Zahlen der Fahrzeuge: 779 Fahrzeuge sollten in dem Parkhaus untergebracht werden, nachdem das Gebäude aufgrund von Denkmalschutz und wegen der Anwohner abgerückt geplant wurde. Durch die Ergebnisse der Hochwasseruntersuchung wurde allerdings ein halbes Geschoß wieder aus der Planung entfernt, sodass aktuell mit 715 Stellplätzen gerechnet wird. Durch die verringerte Stellplatzzahl ergibt sich eine schalltechnische Verbesserung.

Eine Verlegung eines Teils der Stellplätze unter die Verwaltungsgebäude bringt leider ebenfalls keine Verbesserung. Beim aktuellen Stellplatzbedarf sind die

Mitarbeiter, die in den Verwaltungsgebäuden arbeiten werden, noch nicht eingerechnet. Daher werden unter den Verwaltungsgebäuden auf jeden Fall Tiefgaragen entstehen, allerdings werden die durch die Mitarbeiter belegt werden, die in diesen Gebäuden arbeiten werden.

Auch der Bau eines weiteren Untergeschosses wurde geprüft. Die derzeitige Planung des Parkhauses umfasst 715 Stellplätze auf insgesamt 7 Ebenen im Splittlevel. In einer der ersten Varianten war ein Parkhaus mit ca. 1000 Stellplätzen geplant.

Das Parkhaus ist auf der Ostseite mit einer Höhenkote von 670,00 ü.NN 1,6m niedriger als auf der West- und Südseite mit 671,60 ü.NN, damit die angrenzende Bebauung im Nordosten insgesamt weniger Schattenbeeinträchtigung erfährt.

Die Konstruktion des Parkhauses ist offen und aus Stahl in der Feuerwiderstandsdauer F0. Entstehender Rauch durch Brand kann ungehindert über die Schallschutzlamellenfassade abströmen. Damit das Parkhaus frei, ohne seitliche Erdrucklasten gebaut werden kann, wird dreiseitig im Osten/Süden und Westen eine rückverankerte Bohrpfahlwand errichtet.

Die jetzige unterste Ebene -03 liegt, entgegen voriger Planungen, auf einer Höhenkote von 649,94 ü.NN, damit das Gebäude nicht im Einflussbereich eines 100-jährlichen Hochwasserereignis mit 15% Klimazuschlag und Freibord liegt. Das WWA hat hierfür eine 2D Berechnung der Hochwassersicherheit empfohlen. Diese wurde durch das IB Fassnacht erstellt und ergibt eine Hochwasserkote von

648,77 ü.NN. Diese Kote führt auf dem Firmengelände zu geringen Überflutungen, ohne dass Wasser in die Gebäude eintritt.

Die unterste Ebene des Parkhauses ist damit mit 1,17 m hochwasserfrei.

Die vorgeschlagene Abtreppung eines Teiles des Parkhauses zur Leiblach hin, um 1 Geschoss mit einer Geschosshöhe von 2,75 m niedriger zu werden, hat folgende Konsequenzen.

1. Die bisherige gesamte Erschließung über Auffahrts- und Abfahrtsrampen ist gestört. Es bedarf eines zusätzlichen Abfahrts- und Auffahrtsrampenbauwerkes zur Erschließung des abgetreppten Parkhausteiles.
2. Die neuen untersten Geschossebenen -04/-05 sind nicht mehr hochwasserfrei.
3. Geschosse unter der Hochwasserschutzgrenze erfordern eine geänderte Konstruktion. Anstatt einer offenen Hochgarage müsste in diesem Teil eine auftriebsgesicherte und wasserundurchlässige Tiefgarage mit eigenen Erschließungsrampen gebaut werden.
4. Die geschlossene auftriebsgesicherte Tiefgarage muss technisch entraucht werden.
5. Zur Leiblach hin verbessert sich der Baugrund, so dass bisher keine Bohrpfahlgründung in diesem Bereich des Baufeldes notwendig ist. Dies ändert

	<p>sich durch die eine notwendige Auftriebssicherung im Hochwasserfall.</p> <p>Die Ausführung einer baukonstruktiven Mischung aus Tiefgarage mit freistehendem Parkhaus wird aus wirtschaftlichen, technischen und vor allem funktionalen Gründen nicht angeraten. Durch eine zusätzliche notwendige Erschließung ab Ebene -03 gehen wieder Stellplätze verloren.</p> <p>Um weitere Aushubtiefe im Leiblachbereich zu gewinnen, bedarf es einer geschlossenen Baugrubenumwehrung. Schon in der Bauphase müssten hier Flutöffnungen für einen eintretenden Hochwasserfall vorgesehen werden und anfallendes Grundwasser in Leiblachnähe permanent gepumpt werden.</p> <p>Die bisherigen geschätzten Kosten eines FO Stahlhochbau Parkplatzes von ca. 10.000 € je Stellplatz, werden sich auf ca. 50 - 60.000 € je Stellplatz erhöhen.</p> <p>Bei ca. 100 Tiefgaragenstellplätzen in -04 und -05 entstehen geschätzt ca. 400 - 600.000 € Zusatzkosten.</p> <p>Fassadenbegrünung des Parkhauses ist auf Grund der Ausführung mit Schallschutzlamellen und natürlicher Entrauchung nicht zu empfehlen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Wie bereits im Rahmen unserer ersten Stellungnahme ausgeführt, führt eine Verwirklichung der vorgesehenen Planung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität unseres Mandanten. Auf die finanziellen Einbußen, die im</p>	<p>Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:</p> <p>Die Ausführungen zu einem eventuellen Wertverlust werden zur Kenntnis genommen. Es ist grundsätzlich</p>

*Zusammenhang mit der Beeinträchtigung der Nutzung der Fotovoltaikanlage entstehen, dürfen wir nochmals hinweisen. Auch auf die erhebliche Beeinträchtigung der Aussicht vom Grundstück unseres Mandanten und dem hiermit einhergehenden Wertverlust am Grundstück unseres Mandanten darf nochmals hingewiesen werden. Die insoweit massive Beeinträchtigung der durchaus schützenswerten Aussicht wurde im Rahmen der bisher vorgenommenen Abwägungen nicht ausreichend gewürdigt.*

*nachvollziehbar, dass möglichst keine Wertminderung von Grundstücken gewünscht ist. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen: Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass Wertminderungen eintreten können. Jedoch ist dabei zu bedenken, dass Grundstückseigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf die Erhaltung eines bestimmten baulichen "status quo" sowohl in Bezug auf ihr eigenes, als auch auf Nachbargrundstücke haben. In Bezug auf die Photovoltaikanlage zeigt die Schattenstudie, dass lediglich zum Zeitpunkt des kürzesten Tages (21.12.) auf dem Dach des Gebäudes mit etwas früherer Verschattung zu rechnen ist, so dass sich aus diesem Aspekt keine anderweitige Beurteilung der Planung als angemessen ergibt. Ein Gemeindegebiet ist immer städtebaulichen Entwicklungen und Veränderungen unterworfen, so dass mit deren Auswirkungen auch auf das eigene Grundstück gerechnet werden muss. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass viele verschiedene Faktoren bei der Wertermittlung eines Grundstückes bzw. einer Immobilie eine Rolle spielen. Zwar trägt auch die bauplanungsrechtliche Situation zum Verkehrswert bei, allerdings ist sie nicht allein ausschlaggebend. Die Aussicht vom Anwesen des Bürgers wird generell als ortstypisch bewertet. Eine besonders schützenswerte Aussicht kann hier nicht erkannt werden. Die Aufstellung von Bauleitplänen dient gerade nicht dem Werterhalt einzelner Grundstücke, sondern zielt auf eine städtebauliche geordnete Entwicklung ab. Dabei ist dem Markt bekannt, dass bei Erlass eines Bauleitplanes die unterschiedlichen Interessen im Rahmen der Ermittlung des*

*abwägungserheblichen Materials in einen gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Hierbei sind die privaten Interessen insbesondere vor dem Hintergrund zu beleuchten, inwiefern neben der hinzutretenden Bebauung die Nutzbarkeit des Grundstückes weiterhin möglich ist, insbesondere eine wirtschaftliche Entleerung darf nicht stattfinden. Auf Grund der gewerblichen Vorprägung des Gebietes sowie dessen Darstellung im Flächennutzungsplan musste immer, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aspekte sowie des Stands der Technik mit Änderungen gerechnet werden, so dass von einem pauschalen Wertverlust in der oben beschriebenen Form nicht ausgegangen wird. Vielmehr hat der Markt Heimenkirch durch geeignete Festsetzungen (Baugrenzen, Gebäudehöhen, Lärmschutz) die Auswirkungen der Planung auf die Nachbargrundstücke beschränkt. Daher ist der sachgerechte Interessensausgleich gegeben.*

*Weiterhin gerügt wird seitens unseres Mandanten, dass davon auszugehen ist, dass sich die immissionsrechtliche Situation für sein Grundstück aufgrund der beabsichtigten Bebauung weiterhin verschärfen wird. Vorsorglich gerügt wird insoweit die Richtigkeit der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros hils Consult.*

*Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:*

*Der Einwand des Bürgers wird zu Kenntnis genommen. Die für den Standort Heimenkirch der Fa. Hochland erstellte Gesamtlärbetrachtung basiert auf dem zugrundeliegenden Nutzungskonzept des Betreibers für bestehende und künftige Betriebstätigkeiten. Hierbei erfolgt mit großer Detailtiefe eine Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Situation für die beabsichtigten Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Zuge des "Standortentwicklungskonzeptes 2025" und des*

	<p><i>"Endausbaus 2030". Neben der Berücksichtigung validierter Schallemissionsansätze aus technischen Studien und Berechnungsvorschriften wurden dabei insbesondere umfangreiche Schallmessungen spezifischer Betriebstätigkeiten sowie anlagentechnischer Aggregate vor Ort durchgeführt.</i></p> <p><i>Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte tagsüber/nachts nach TA Lärm werden aufgrund der Ergebnisse der Gesamtlärbetrachtung dabei eine Vielzahl von organisatorischen sowie baulich-konstruktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt werden und durch die Fa. Hochland umgesetzt werden müssen.</i></p> <p><i>Es erfolgt keine Planänderung.</i></p>
<p><i>Vorsorglich gerügt wird weiter, dass die Belange des Umweltschutzes sowie insbesondere die Auswirkungen der Planungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden und Wasser sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit nicht ausreichend berücksichtigt wurden.</i></p>	<p><i>Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.02.2021:</i></p> <p><i>Die pauschalen Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung wurden die aufgeführten Themen ausführlich mit der Unteren Naturschutzbehörde diskutiert und ein entsprechendes Vermeidungs- und Minimierungskonzept entwickelt. Es wurde ausreichend ermittelt, abgestimmt und die Marktgemeinde ist der Auffassung, dass die Belange des Umweltschutzes und der Schutzgüter ausreichend Rechnung getragen wurden.</i></p> <p><i>Es erfolgt keine Planänderung.</i></p>

*Stellungnahme vom 27.07.2020:*

*Derzeit liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hochland" im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beim Markt Heimenkirch zur Einsicht aus. Namens unseres Mandanten erheben wir gegen die Planung bereits zum jetzigen Zeitpunkt Einwendungen.*

*Die Einwendungen unseres Mandanten richten sich gegen die beabsichtigte Erweiterung des Betriebs Hochland in Richtung des Wohngrundstücks unseres Mandanten. Das Heranrücken des Betriebs - insbesondere des in unmittelbarer Nähe zum Grundstück unseres Mandanten geplanten Parkhauses - verschärft die ohnehin bereits jetzt bestehende Problematik des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen und verstößt insoweit gegen das dem Bauplanungsrecht immanente Gebot der Konfliktbewältigung.*

*Bezüglich des geplanten Parkhauses ist davon auszugehen, dass dieses im Hinblick auf die nördlich gelegenen Wohngebäude deutlich zu nah an die Wohnbebauung heranrückt. Aufgrund der Höhe des Parkhauses nimmt dieses den dortigen Grundstücken nicht nur jegliche Aussicht. Es ist vielmehr auch davon auszugehen, dass eine deutliche Verschattung der Grundstücke entsteht was auch aus der den*

*Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.09.2020:*

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Wunsch nach einer schönen Aussicht kann nachvollzogen werden. Gleichwohl ist auf Grund steter Veränderungen im Gemeindegebiet eine dauerhafte Gewährleistung eines solchen Anspruchs nicht herleitbar. Da die Nutzbarkeit des Grundstückes weiterhin möglich ist und keine anderweitigen Belange entgegenstehen, wird an der Planung festgehalten.*

*Der zusätzliche Schattenwurf sowie die Veränderung der Aussicht auf dem Grundstück fließt in die Abwägung des Gemeinderates ein und wird berücksichtigt. Es besteht jedoch im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich keine Verpflichtung der Gemeinde, eine Veränderung der Nutzbarkeit einzelner Grundstücke komplett auszuschließen. Vielmehr kennzeichnet die Entwicklung eines lebendigen Ortes ja, dass dort auch in städtebaulicher Sicht Entwicklungen stattfinden. Die Marktgemeinde betrachtet in ihrer Abwägung die gesetzlichen Anforderungen, welche vorschreiben, alle relevanten Belange in ihre Abwägung einzustellen. Dabei ist nicht erforderlich, auszuschließen, dass auch Belange beeinträchtigt werden. Diese Beeinträchtigung wurde im vorliegenden Fall genau ermittelt und berücksichtigt, sie fließt in die Abwägung des Gemeinderates ein. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Brandschutz werden eingehalten.*

*ausgelegten Unterlagen beigefügten Schattenstudie ersichtlich ist.*

*Dies führt nicht nur zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität. Konkret für das Grundstück unseres Mandanten bedeutet dies auch konkrete finanzielle Einbußen aufgrund der Beeinträchtigung der von unserem Mandanten genutzten Photovoltaikanlage. Hinzu kommt der zweifelsfrei aufgrund des weiteren Heranrückens des Betriebs sowie der Beeinträchtigung der Aussicht vom Grundstück unseres Mandanten eintretende Wertverlust am Grundstück unseres Mandanten.*

*Die Ausführungen zu einem eventuellen Wertverlust werden zur Kenntnis genommen. Es ist grundsätzlich nachvollziehbar, dass möglichst keine Wertminderung von Grundstücken gewünscht ist. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen: Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass Wertminderungen eintreten können. Jedoch ist dabei zu bedenken, dass Grundstückseigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf die Erhaltung eines bestimmten baulichen "status quo" sowohl in Bezug auf ihr eigenes, als auch auf Nachbargrundstücke haben. Ein Gemeindegebiet ist immer städtebaulichen Entwicklungen und Veränderungen unterworfen, so dass mit deren Auswirkungen auch auf das eigene Grundstück gerechnet werden muss. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass viele verschiedene Faktoren bei der Wertermittlung eines Grundstückes bzw. einer Immobilie eine Rolle spielen. Die Aufstellung von Bauleitplänen dient gerade nicht dem Werterhalt einzelner Grundstücke, sondern zielt auf eine städtebauliche geordnete Entwicklung ab. Dabei ist dem Markt bekannt, dass bei Erlass eines Bauleitplanes die unterschiedlichen Interessen im Rahmen der Ermittlung des abwägungserheblichen Materials in einen gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Hierbei sind die privaten Interessen insbesondere vor dem Hintergrund zu beleuchten, inwiefern neben der hinzutretenden Bebauung die Nutzbarkeit des Grundstückes weiterhin möglich ist,*

*insbesondere eine wirtschaftliche Entleerung darf nicht stattfinden. Auf Grund der gewerblichen Vorprägung des Gebietes ist sowie deren Darstellung im Flächennutzungsplan musste immer, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aspekte sowie des Stands der Technik mit Änderungen gerechnet werden, so dass von einem Wertverlust in Bezug auf die Aussicht in der oben beschriebenen Form nicht ausgegangen wird. Vielmehr hat der Markt Heimenkirch durch geeignete Festsetzungen (Baugrenzen, Gebäudehöhen, Lärmschutz) die Auswirkungen der Planung auf die Nachbargrundstücke beschränkt. Daher ist der sachgerechte Interessensausgleich gegeben.*

*Gerügt wird an dieser Stelle ebenfalls die sich aufgrund der beabsichtigten Planung zweifelsfrei verschärfende immissionsrechtlichen Situation für das Grundstück unseres Mandanten. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Hils Consult GmbH lag den Auslegungsunterlagen nicht bei. Der vorgelegte zusammenfassende Textvorschlag lässt eine substantiierte Auseinandersetzung mit dem Thema Immissionen derzeit nicht zu. Im Falle der Fortführung der Planung werden wir gegebenenfalls hierzu nochmals ausführlich Stellung nehmen.*

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die vom Werksgelände ausgehenden Immissionen an den umliegenden Einwirkorten komplett untersucht. Auch für bestehende, bereits zulässige Nutzungen wurde festgestellt, welche Immissionen von dort ausgehend bei den umliegenden schützenswerten Einwirkorten in der Umgebung ankommen. An den Einwirkorten bestehen Schutzansprüche, die sich aus der Eigenart des Ortes selbst ergeben. Um sicherzustellen, dass an allen Einwirkorten die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte eingehalten werden, wurde eine Reihe von Maßnahmen entwickelt, die von der Fa. Hochland umzusetzen sind. Diese sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Im Rahmen der darauffolgenden*

		<p><i>Baugenehmigungsverfahren werden weitere Auflagen auf die Fa. Hochland zukommen, die sich dann auf die objektkonkrete Planung beziehen. Die immissionsrechtliche Situation wurde also ausreichend berücksichtigt.</i></p> <p><i>In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit waren weit mehr als die gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen verfügbar gemacht.</i></p>
	<p><i>Auch im Übrigen werden wir im Falle einer Konkretisierung der Planung selbstverständlich noch substantiierte Einwendungen vorbringen. Im Rahmen der derzeitigen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung soll es jedoch zunächst mit den oben genannten grundsätzlichen Hinwendungen sein Bewenden haben.</i></p> <p><i>Über das Ergebnis der Behandlung unserer Einwendungen sowie die weiteren Verfahrensschritte bitten wir, unsere Kanzlei unterrichtet zu halten. Weiteren Schriftwechsel in dieser Angelegenheit bitten wir insoweit ausschließlich über unsere Kanzlei vorzunehmen.</i></p>	<p><i>Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bitte um Korrespondenz über die Kanzlei wird nachgekommen, die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.</i></p>

Die Dimension der untergeordneten Dachaufbauten wird angesprochen. Im VEP sind diese auf verschiedenen Gebäuden markiert. Deren Ausmaße müssen im Bezug zum Gebäude untergeordnet sein. Herr Gollnik führt aus, dass z.B. die eingezeichneten Luftkühler beim westlich Hochregallager vom Ausmaß mit einem Seecontainer zu vergleichen sind. Die im VEP eingezeichneten Aufbauten sind in der Schattenstudie berücksichtigt.

Von den Räten wird hinterfragt, wie die genannte anspruchsvolle Gestaltung der Gebäude gesichert werden kann. Hier wird weitgehend auf die Phase der jeweiligen Baugenehmigung verwiesen.

Beschlüsse zum Verfahren

## 2

Der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 05.02.2021. zu eigen.

Für die in der Marktgemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 30.04.2021. Die Änderungen beschränken sich auf eine redaktionelle Klarstellung der Festsetzung zum Gewerbelärm, 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.

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hochland" in der Fassung vom 30.04.2021 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

Hinweis: Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" im Wege der Berichtigung angepasst.

Heimenkirch, den 10.05.2021

### **Abstimmungsergebnis:**

**Beschlussantrag mit 16 : 0 Stimmen angenommen.**

---

---

**II. Mit Vorgang**

an \_\_\_\_\_

- mit der Bitte um
- |                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="radio"/> Kenntnisnahme | <input type="radio"/> Vormerkung  |
| <input type="radio"/> Rücksprache   | <input type="radio"/> Bearbeitung |

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

**IV. Zum Akt**