

Markt Heimenkirch
Lindauer Straße 2
88178 Heimenkirch

I. AUSZUG

aus der Niederschrift über die 06. Sitzung des Gemeinderates Heimenkirch

am 14.09.2020

Öffentlicher Teil

TOP: BETREFF:

2) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochland“ Abwägungsbeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Az.: 610.36)

Herr McLaren von Büro Sieber führt mit einem Überblick über das Verfahren in das Thema ein.

Der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch hat in seiner Sitzung vom 20.04.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist der Einstieg in das vom Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Zuvor wurden in einer Machbarkeitsuntersuchung wichtige zentrale Belange wie z.B. naturschutzfachlicher Ausgleich, Lärm-Immissionen sowie Denkmalschutz (angrenzende "Katzenmühle") mit den Behörden erörtert. Die erforderlichen Umplanungen seitens der Fa. Hochland wurden erbracht.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). In diesem ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht vorgeschrieben. Der Markt Heimenkirch möchte aber aufgrund der Wichtigkeit des Vorhabens über die gesetzlichen Vorschriften hinaus informieren und die Gelegenheit zum Austausch geben. Aufgrund der Maßnahmen zum Schutz vor der Corona-Pandemie war ein Erörterungstermin vor großem Publikum, wie es ursprünglich geplant war, leider nicht möglich. Der Markt Heimenkirch möchte trotzdem den bestmöglichen Weg gehen und hat sich daher für eine lange Planauslegung (sechs Wochen) in Verbindung mit einem Termin für Gespräche mit Einzelpersonen und Kleingruppen entschieden. Dieser fand am 07.07.2020 statt und wurde von drei Parteien genutzt. Darüber hinaus wurden von diesen und weiteren Bürgern schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Nach der Abstimmung über den Bebauungsplanentwurf (Billigung) wird dieser mit allen relevanten Unterlagen dazu öffentlich ausgelegt. In der vorgegebenen

Frist können von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange Einwände und Hinweise hierzu abgegeben werden.

Diese werden schlussendlich im Gemeinderat behandelt und abgewogen.

Herr Milz von der Fa. Hochland geht auf die Hintergründe für diese Standortkonzept und die geplanten Maßnahmen ein.

Herr Hils betont den hohen Stellenwert des Schallschutzes bei diesem Projekt. Die Standortuntersuchung wurde in enger Abstimmung mit dem Landratsamt durchgeführt. Hierzu wurde der Bestand mit seinen Schallquellen kartiert und die zukünftigen Maßnahmen mit einbezogen. Diese sind alle machbar, erfordern hierfür Schallschutzmaßnahmen oder Änderungen der Anlagen im Bestand. Nach seiner Aussage wird es mit Umsetzung der Maßnahmen am Standort ruhiger.

Herr Kohlöffel erläutert die notwendigen Änderungen an der Bundesstraße mit dem Bau einer Abbiegespur, der Verlegung des Gehweges nach Norden sowie die Anpassung der Bushaltestelle. Die Hochwasseruntersuchungen haben ergeben, dass kleinere Bereiche betroffen sind. Für dort entstehende Gebäude müssen überflutbare Flächen an anderer Stelle des Geländes geschaffen werden.

Anschließend werden die Fragen und Anregungen aus dem Gremium heraus mit den anwesenden Planern und dem Vertreter der Fa. Hochland besprochen.

Schallschutz

Die Reduzierung der Schallbelastung durch die ganzen Maßnahmen ist lt. Herrn Dr. Hils wegen der vielen Standorte nicht in einer Zahl quantifizierbar, es wird aber deutlich ruhiger.

Die im Lärmgutachten enthaltenen Zuordnungen der bestehenden Anwesen im Mühlenweg zu Flächentypen (WA und MI) ergeben sich aus der Zusammensetzung der Bebauung bzw. dem Ausweis im Bebauungsplan Heimenkirch-Ost.

Das Gutachten zur Einwirkung der Schallemissionen der Bundesstraße und der Bahn auf das Bebauungsplangelände weist Überschreitungen der Grenzwerte auf. Diese können durch einschränkende Maßnahmen oder Schallschutz behoben werden. Da es sich hierbei um die Einwirkung auf das Hochlandgelände handelt, sind Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die Einschränkung des Straßenverkehrs liegt außerhalb des Regelungsbereiches des Bebauungsplanes.

Herr Dr. Hils bestätigt auf Anfrage, dass auch die weiter entfernten Anwesen im Norden des Gebietes bei der Schallschutzbetrachtung berücksichtigt wurden.

Auswirkung Schallemissionen auf das geplante Baugebiet Herz-Jesu-Heim-Str. Erweiterung.

Die Auswirkung der geplanten Maßnahmen der Fa. Hochland auf die anstehende Bauleitplanung der Gemeinde für den Bereich Herz-Jesu-Heim-Straße/Mühlenweg wurde mehrfach angesprochen.

Die notwendigen Schritte zur Verringerung der Schallemissionen im Rahmen des laufenden Verfahrens bringen eine Verbesserung für den Bestand und für künftige Baugebiete.

Das Verfahren Herz-Jesu-Heim-Straße läuft der vorliegenden Bauleitplanung nach. Wenn nach Durchführung der Verbesserungsmaßnahmen die im Schallgutachten des Büros Hils prognostizierten Überschreitungen für das Wohnbaugebiet noch bestehen, hat die Gemeinde hier im Rahmen ihres Verfahrens zu reagieren. Diese Punkte sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens Hochland und werden separat im Gemeinderat behandelt.

Ausgleichsfläche

Es wird bedauert, dass keine geeigneten Ausgleichsflächen in Heimenkirch gefunden wurden und auf eine Fläche in Lindenberg ausgewichen werden muss. Frau Dr. Ernst bestätigt, dass die Suche nach geeigneten Grundstücken im Landkreis generell schwierig ist. Diese Flächen müssen ökologisch aufgewertet werden, dies ist i.d.R. nur im Außenbereich möglich.

Aus dem Gremium heraus wird der Wunsch geäußert, dass weitere Flächen im Ort aufgewertet werden. Es wird z.B. vorgeschlagen, den Parkplatz südlich der B 32 rückzubauen und als Erholungsfläche für die Mitarbeiter zu gestalten.

Die Umsetzung der Ausgleichsfläche erfolgt im Bauleitplanverfahren i.d.R. durch die Kommune. Diese Pflicht einschließlich der Auflage zur Kontrolle und Pflege der Fläche wird im Durchführungsvertrag auf die Fa. Hochland übertragen.

Parkhaus

Die Dimension des Parkhauses sowie die Notwendigkeit der 8 Ebenen wird hinterfragt. Nach Auskunft von Herrn Milz sind die vorgesehenen 700 Stellplätze für die jetzigen Bedarf ausreichend, die zusätzlichen Gebäude an der Bundesstraße sind in dieser Rechnung noch nicht berücksichtigt. Die Tieferlegung des Gebäudes ist aus geologischer und bautechnischer Hinsicht nicht sinnvoll. Die geplanten Plätze sind notwendig.

Das Nachhaltigkeitsteam der Fa. Hochland setzt sich mit dem Fahrzeugverkehr auseinander. Die möglichen Ansätze sind die Belohnung der Nicht-Autofahrer, die CO₂-Bepreisung, versetzte Schichtzeiten, Heimarbeitsplätze und die Nutzung anderer Transportmittel wie Bus, Bahn, etc.

Die Einfahrt- und Ausfahrtbewegungen am Parkhaus sind in der schalltechnischen Betrachtung beinhaltet. Die Zu- und Ausfahrtswege am Parkhaus werden in Flüsterasphalt ausgeführt. Durch die Unterbringung der Fahrzeuge der Schichtmitarbeiter in den drei unteren Geschossen soll vermieden werden, dass sich beim Schichtwechsel der Verkehr über das ganze Parkhaus erstreckt.

Um Licht-, Schall-, und Staubemissionen soweit wie möglich einzudämmen, soll die Parkhausfassade verschlossen werden. Diese Fassade soll die Emissionen

zurückhalten, zugleich aber die notwendige Luftzirkulation im Gebäude zulassen.

Dach- und Fassadenbegrünung

In Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche, der Aufwertung weiterer Flächen im Ort sowie der Herausforderung der Niederschlagsentwässerung wird mehrfach die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen angeregt bzw. gefordert. Dieser Punkt soll aufgenommen werden und gegenüber den technischen Anforderungen einer PV-Anlage und des Brandschutzes geprüft werden.

Weitere Punkte

Zusätzliche Anregungen befassen sich u.a. mit einem Grünkonzept für das gesamte Planungsgelände, Baumpflanzaktionen (hier ist lt. Bgm. Reichart ein Projekt in Umsetzung), Prüfung von Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Bundesstraße vor dem Betriebsgelände.

Gutachten wie Emissionen aus Gerüchen oder Abgasen wurden von den Behörden nicht gefordert.

Die angesprochenen Punkte hinsichtlich Beschattung, Naturschutz und Bachaue werden in den folgenden Abwägungen zu den vorgebrachten Punkten aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingehend beantwortet.

Anschließend stellen die Vertreter des Büro Sieber die vorgebrachten Punkte aus der frühzeitigen Beteiligung sowie die Abwägungsvorschläge vor.

Bürger 1

Stellungnahme vom
30.05.2020:

Als direkter Anwohner (und auch Mitarbeiter) von Hochland möchte ich gerne meine Bedenken bezüglich des angehängten 'Bebauungsplan Hochland' äußern.

Wir haben grundsätzlich keine Einwände für diesen Bebauungsplan, jedoch muss sichergestellt werden, dass die seit Jahren hohe Lärmbelastung durch die Kühlaggregate der wartenden und zu verladenden LKW gedämmt wird.

Hochland begründet derzeit nur, dass diese nachts und an Wochenenden nicht eingeschaltet werden dürfen, kontrolliert wird dies jedoch nie und es hält sich auch kaum jemand daran.

Die Feststellung im Bericht, dass das Hochregallager eine abschirmende Wirkung hat kann ich insofern bestätigen, dass dies nach Osten und Süden hin korrekt ist. Der gesamte Schall prallt am HRL sowie an der Kantine ab und wir Nachbarn im Westen und Norden haben teilweise das Gefühl als ob der LKW im Garten steht.

Mein Verständnis bisher war, dass die Verladung der LKW auf der Südseite zukünftig im Innenhof erfolgt, jedoch ist mir nicht 100 % klar, wo die LKW dann warten werden, denn dies ist der größte Lärmfaktor.

Je nach Zeitpunkt der Umsetzung würden wir direkten Nachbarn uns wünschen, dass hier eine schnelle Besserung erfolgt und dieser Lärm außerhalb der Tages- und Wochenendzeit reduziert wird.

Wir sind schon seit Jahren kulant und nehmen diesen Lärm und auch die katastrophale Parksituation vor unseren Häusern hin, nun wünschen wir uns jedoch

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass der Bürger dem Vorhaben grundsätzlich keine Einwände entgegenbringt.

Zur Lärmentwicklung durch wartende LKW: Der Markt Heimenkirch nimmt die Einwendungen ernst. Die bestehenden Regelungen müssen eingehalten werden. Der Wartepplatz ist nach den aktuellen Vorschriften regulär genehmigt, inkl. Auflagen wie z.B. die Anweisung für Fahrer, die Kühlaggregate abzuschalten. Darüber hinaus setzt die Fa. Hochland Maßnahmen um, zu denen sie nicht verpflichtet wäre, um die Lärmsituation zu verbessern, wie z.B. das Absperren des Warteplatzes am Wochenende. Nach Bau des Gebäudes 12 (aktueller Wartepplatz) warten die LKWs dann im Durchfahrbereich dieses Gebäudes, das dann mit entsprechenden Schallschutz-Maßnahmen versehen wird.

Die Gemeinde unterstützt die Verbesserung der Immissionssituation wie folgt: 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 Baugenehmigungsverfahren

Unterstützung von Hochland und von der Gemeinde
in dieser Sache.

werden weitere Auflagen auf die Fa. Hochland zukommen,
die sich dann auf die objektkonkrete Planung beziehen. Der
Markt geht davon aus, dass diese Festzungen und Auflagen
eingehalten werden.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3
Abs. 2 BauGB) wird den Bürgern erneut Gelegenheit zur
Information und Äußerung gegeben. Diese Beteiligung wird
eine Woche zuvor ortsüblich bekannt gemacht
(Tageszeitung, Aushang, Internet) und dauert einen Monat,
mindestens jedoch 30 Tage.

Bürger 2

Stellungnahme vom
11.07.2020:

Wir sind Grundstückseigentümer der angrenzenden Flurstücke 2062 und 2062/4.

Zur oben genannten Bekanntmachung legen wir Widerspruch ein und nach dem Treffen im Rathaus Heimenkirch am 07.07.2020 zur Ansicht der Pläne haben wir folgende Einwände:

In der Bekanntmachung wurde geschrieben, dass bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen wird, da es u.a. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter gibt und sich Solche nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden würden.

Wir sehen das nicht so:

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege beinhalten unter anderem die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden und Wasser sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. In unmittelbarer Nähe zur Leiblach und zu Wohngebieten sind solche Auswirkungen zu prüfen. Außerdem sind sie ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren zur Prüfung der Umweltbelange. Eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht sind also an dieser Stelle nicht außer Kraft zu setzen.

Abwägung/Beschluss:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Gemäß den baurechtlichen Vorschriften wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung sowie vom Umweltbericht abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden jedoch in jedem Fall berücksichtigt. Hierzu zählen gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. In der Begründung zum Bebauungsplan (insbesondere im Abschnitt "Abarbeitung der Umweltbelange") werden die genannten Belange im Bestand sowie – als Prognose – bei der Durchführung der Planung beschrieben. Bei dem aus dem Bekanntmachungstext zitierten Absatz, dass es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gibt, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden, sind ausschließlich Natura 2000-Gebiete (also FFH- und Vogelschutzgebiete) gemeint (vergleiche auch die zitierte Gesetzes-Stelle). Diese befinden sich nicht in räumlicher Nähe und sind daher von der Planung auch nicht betroffen. Alle weiteren umweltbezogenen Schutzgüter werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend erläutert und dargestellt.

Der Abstand des geplanten Parkhauses zur Leiblach in Richtung des Flurstücks 2062 ist mit 7,30 m zu gering. Nach Aussage der Planer soll um das geplante Gebäude ein Weg angelegt und zu den angrenzenden Grundstücken begrünt werden. Eine Begrünung ist bei so geringem Abstand zum Leiblachufer aber gar nicht möglich, wie auch auf dem Plan zu sehen ist. Ganz abgesehen davon würde so dicht an einem Gebäude, welches ca. 22 m hoch werden soll, wegen der Dauerbeschattung keine Begrünung an der Nordseite funktionieren.

Durch die hohe und zu nahe Bebauung und die fehlende Begrünung sehen wir auch die Bachau und die Leiblach an dieser Stelle sowie unser Grundstück erheblichen Belastungen ausgesetzt.

Abwägung/Beschluss:

Das geplante Parkhaus rückt nicht näher an den Gewässerlauf der "Leiblach" heran als Teile der weiter westlich bereits bestehenden Gebäude. In den vorhandenen Gehölgürtel entlang des Gewässers wird nicht eingegriffen. Die zukünftig stärkere Beschattung stellt für die Auwald-Gehölze der "Leiblach" keine Beeinträchtigung dar, da sie im Winterhalbjahr am stärksten ausgeprägt ist. In dieser Zeit sind die vorkommenden Gehölze (Grau- und Schwarz-Erle, Esche, Stiel-Eiche, Traubenkirsche, Berg-Ahorn, Berg-Ulme, Bruch- und andere Weidenarten; in der Strauchschicht u.a. Hasel und Holunder) laublos und benötigen kein Sonnenlicht. Eine Krautschicht ist wegen des dichten Gehölzwuchses nur randlich ausgebildet; diese ist von nitrophytischen Arten wie Giersch, Kälberkropf, Gefleckter Taubnessel sowie Knoblauchsrauke geprägt, die allesamt an beschatteten Standorten gedeihen. Das Gewässer selbst ist durch den begleitenden Gehölgürtel bereits jetzt beschattet, so dass sich hier kaum Unterschiede ergeben. Für die vorkommenden Tiere ist insbesondere der Verlust einer innerörtlichen Nahrungsfläche (Wiese) sowie die Zunahme von Störungen relevant. Die Wiese stellt allerdings auf Grund ihrer Kleinflächigkeit und wegen der Nähe weiterer Grünländer kein essenzielles Nahrungshabitat dar. In der Regel werden die vorkommenden ubiquitären Vogelarten (u.a. Grünfink, Buchfink, Amsel, Rotkehlchen) nicht durch die vermehrte Anwesenheit des Menschen (Fahrverkehr im Parkhaus) beeinträchtigt, noch dazu da das Parkhaus aus Immissionsschutzgründen in abgeschirmter Bauweise zu errichten ist. Die Arten des Gewässers (Gebirgsstelze, Wasseramsel) reagieren empfindlich auf Störungen unmittelbar am Brutplatz (z.B. durch Angler, Wassersportler). Bei Geräuschen und Bewegungen in einem vom Gewässer abgerückten und aus Schallschutzgründen wenig

durchlässigen Gebäude sind keine relevanten Irritationen dieser Vogelarten anzunehmen.

Eine Begrünung der Freifläche zwischen dem geplanten Parkhaus und dem Gehölzsaum entlang der "Leiblach" ist in jedem Fall möglich, da es zahlreiche Pflanzenarten gibt, die auch an schattigen Standorten gut gedeihen. Die Flächen zwischen den bestehenden Standorten Betriebsgebäuden weiter westlich und der Leiblach zeigen, dass sowohl Wiesen- als auch Gehölzbewuchs in beschatteten Bereichen entwickelt werden kann.

Die Höhe des geplanten Parkhauses verursacht auf unserem Grundstück eine höhere Beschattungsintensität. Dies ist auf der veröffentlichten Schattenstudie insbesondere in den Wintermonaten deutlich zu erkennen. Wir haben erst vor einigen Monaten eine Photovoltaikanlage auf unserem Hallendach XXXX in Betrieb genommen und stellen nun fest, dass durch diese geplante Baumaßnahme die Anlage früher Schatten bekommt und dadurch die Sinnhaftigkeit dieser Investition nicht mehr gegeben wäre. Außerdem ist die Grünfläche und die Bachaue in dieser Zeit dauerbeschattet.

Wir zweifeln die Richtigkeit der Schattenstudie an. Die Höhe des geplanten Gebäudes ist nicht klar. Es stehen Höhen von 20-22 Metern im Raum. Auf welcher Grundlage wurde die Schattenstudie gemacht? Nicht außer Acht gelassen werden darf auch die zu einem späteren Zeitpunkt geplante Photovoltaikanlage auf dem Parkhausdach (Aussage Fa. Hochland) die nicht in der Schattenstudie berücksichtigt wurde. In einer Schattenstudie ergeben nur geringe Höhenunterschiede gravierende Veränderungen, und wir befürchten, dass wir deutlich mehr Schatten auf unserem Grundstück und auf der PV-Anlage haben, als es uns jetzt vorgegeben wird. An dieser Stelle würde unsere Investition endgültig zu Nichte gemacht und auch unsere Grünfläche (Flurstück 2062) wäre durch die Dauerbeschattung kein alternativer Standort für ein mögliches Versetzen unserer PV-Anlage.

Abwägung/Beschluss:

Die Richtigkeit der Schattenstudie wurde nochmals vom Büro Dobler überprüft. In dieser Schattenstudie werden die bestehenden und geplanten Gebäude präzise dargestellt, die Lichtquelle ist ebenfalls korrekt eingefügt. Dass die Schattenstudie "fehlerhaft" sei, wird zurückgewiesen. Die Auswirkungen der PV-Anlage auf dem Dach werden als geringfügig bewertet. Der zusätzliche Schattenwurf 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.

Die Bachaue ist ein schützenswertes Gut und so wurde sie von uns auch immer behandelt. Notwendige Arbeiten am Gehölz (Beseitigung Sturmholz) werden nur nach Rücksprache mit dem Landratsamt vorgenommen, um u. A. die Nistzeiten der Vögel zu berücksichtigen (Aussage Landratsamt).

Auf Nachfrage bei der Gemeinde, ob auf der Grünfläche ein kleiner Stadel errichtet werden dürfte oder ein Gartenhaus wurde uns klargestellt, dass auf diesem Grundstück nichts gebaut werden darf, da die Bachaue geschützt werden muss. Das haben wir respektiert und wir versuchen, diesen schützenswerten Ort für unsere Umwelt zu erhalten. Auf der Hochland-Seite wurden die Fauna und Flora komplett entfernt. Diese würde durch den Schattenwurf von einem ca. 22m hohen Gebäude auch auf unserer Seite zerstört werden.

Abwägung/Beschluss:

Die Aussage, dass auf der Südseite der Leiblach "die Fauna und Flora komplett entfernt" wurde, ist so nicht haltbar. Entlang des Gewässers verläuft nach wie vor ein Gehölzgürtel, der auch jetzt noch den Status eines gesetzlich geschützten Biotops erfüllt. In dieses Biotop wird durch die Planung nicht eingegriffen. Sollte es zu bauzeitlichen Schäden an Gehölzen kommen, so sind diese unmittelbar durch Neupflanzungen zu ersetzen. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Bezüglich der nicht erteilten Baugenehmigung zum Stadel ist darauf hinzuweisen, dass der Markt über die Planungshoheit verfügt, indem er in Bebauungsplänen die Zulässigkeit von Vorhaben regelt. Die Aufstellung von Bebauungsplänen hat gegenüber einer Beibehaltung des Zustandes "unbeplanter Innenbereich" den Vorteil, dass alle Umweltbelange geprüft und abgearbeitet werden müssen. Die genauen Auswirkungen der Planung auf alle Schutzgüter sind nach einem gesetzlich vorgegebenen Muster zu ermitteln und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Diese "Abarbeitung der Umweltbelange" wird als Teil der Begründung dem Bebauungsplan beifügt. Durch den Bebauungsplan kann weiterhin die Entwicklung gezielt gesteuert werden. Die Bebauung kann so in einem Gesamt-Kontext mit der umliegenden Bebauung und der zukünftigen Entwicklung treten. Wo notwendig, können im Bebauungsplan auch Einschränkungen für neue Bebauung festgesetzt werden, um die Auswirkungen zusätzlicher Bebauung zu beschränken. Die Gesamtentwicklung eines bereits bestehenden innerörtlichen Gewerbebetriebs ist nicht mit einem Einzelvorhaben vergleichbar, obwohl bei beiden die Umweltbelange, insbesondere der Schutz der "Leiblach" geprüft werden.

Die umliegenden Grundstücke und Immobilien erfahren durch die Bebauung von Hochland einen immensen Wertverlust, da sich durch den Schattenwurf und die Lärmemission durch ca. 800 Fahrzeuge, die tagtäglich -auch am Wochenende- kommen und gehen, die Lebensqualität erheblich mindert. Bei Schichtbetrieb muss man von der doppelten Menge an Fahrzeugen ausgehen. Außerdem muss auch beachtet werden, dass die geplante Begrünung und die (noch) vorhandenen Bäume und Sträucher der Dauerbeschattung nicht standhalten würden und somit die an unser Grundstück grenzenden Häuser den natürlichen Sichtschutz verlieren würden. Infolgedessen sehen die angrenzenden Häuser (Flur-Nr. 2062/1/2/3) irgendwann nur noch eine Parkhauswand vor sich.

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir grundsätzlich nicht gegen eine weitere Bebauung des Hochland-Geländes sind. Wir wissen auch, dass eine gewisse Veränderung hingenommen werden muss. Jedoch sind wir der Auffassung, dass der Abstand zur Leiblach und die Höhe der Gebäude dem Umfeld angepasst sein sollten. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die umliegenden Grundstücke nicht so immens darunter leiden.

Die Fa. Hochland befindet sich mitten im Ort und rundherum wird gewohnt, gearbeitet, gespielt, ... gelebt. Wir wissen alle, gerade in der heutigen Zeit, wie wichtig ein Rückzugsort ist und ein Zuhause, in dem man sich wohlfühlt. Bitte lassen sie es nicht zu, dass durch diese Baumaßnahmen die Lebensqualität im Ort so massiv in Mitleidenschaft gezogen wird.

Abwägung/Beschluss:

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. Zwar trägt auch die bauplanungsrechtliche Situation zum Verkehrswert bei, allerdings ist sie nicht allein ausschlaggebend. 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

Wir hoffen, dass hier für die Umwelt, die Menschen in der Umgebung und für Hochland eine einvernehmliche Lösung gefunden wird, mit der letztlich alle zufrieden sind und friedlich leben können

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.

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; 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.

Eine Begrünung der Freifläche zwischen dem geplanten Parkhaus und dem Gehölzsaum entlang der "Leiblach" ist in jedem Fall möglich, da es zahlreiche Pflanzenarten gibt, die auch an schattigen Standorten gut gedeihen. Die Flächen zwischen den bestehenden Betriebsgebäuden weiter westlich und der "Leiblach" zeigen, dass sowohl Wiesen- als auch Gehölzbewuchs in beschatteten Bereichen entwickelt werden kann.

Zu den Fahrbewegungen: diese wurden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Deren Immissionen auf die umliegenden, schützenswerten Nutzungen werden durch geeignete Maßnahmen eingeschränkt. Im Bereich des Parkhauses zählen dazu vor allem die Verwendung einer lärmindernden Asphaltdeckenschicht für die Zufahrt, die Verwendung schalldämmender Fassadenverkleidung sowie die Beschränkung der Parkflächen für Schichtarbeiter auf die lärmtechnisch günstig gelegenen unteren Parkdecks. Im Rahmen der Standortentwicklung der Fa. Hochland wird auch ein Mobilitätskonzept erstellt. Dieses sieht Maßnahmen wie Boni für eine nachhaltige Anreise, CO₂-Bepreisung, versetzte Schichten und eine Ausweitung der Home-Office-Möglichkeiten vor. Auch dadurch wird die Zahl der Fahrbewegungen verringert.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass alle Belange und Interessen ausreichend ermittelt und berücksichtigt wurden, so dass die derzeit geplante Entwicklung ein vertretbares Maß – auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die nachbarliche Bebauung – darstellt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) wird den Bürgern erneut Gelegenheit zur

<p>Information und Äußerung gegeben. Diese Beteiligung wird eine Woche zuvor ortsüblich bekannt gemacht (Tageszeitung, Aushang, Internet) und dauert einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage.</p>
--

Bürger 3

Stellungnahme vom
18.07.2020:

Mit diesem Schreiben möchten wir als Eigentümer des Flurstücks 2063 folgende Bemerkungen zu dem Bauvorhaben "Bebauungsplan Hochland" machen:

- Der Bau des neuen Parkdecks kommt unserem Anwesen am nächsten, Wie bereits im Presseartikel erwähnt ist die Massivität dieses Bauwerks nicht zu leugnen. Dieses Gebäude steht genau in Richtung unseres wertvollen Ausblicks. Der aktuelle Südblick würde sich dann drastisch ändern, bisher konnten wir auf eine sehr naturbelassene Wiese sehen. Darüber hinaus entsteht besonders in den dunkleren Jahreszeiten Frühjahr und Herbst eine frühzeitigere Verschattung der Südseite unseres neu ausgebauten Traktes direkt an der Leiblach. Davon ist besonders unsere vermietete Wohnung zur Leiblach betroffen. Auch im Sommer tritt eine Verschattung der Wiesenfläche bereits ab 15.30 bis 16.00 Uhr ein.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Wunsch nach einer Beibehaltung des "Status quo" sowohl in Bezug auf die Aussicht als auch auf den Schattenwurf ist verständlich. Es wird jedoch 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 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. 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.

• Aus den Schilderungen der Tagespresse zur Befahrung des Parkdecks über den Innenhof befürchten wir eine signifikant erhöhte Verkehrs-, Staub und Lärmimmission und bei Dunkelheit ebenso zusätzliche Lichtimmissionen. Damit unser Anwesen während des Ein- und Ausparkens weder durch Licht noch durch Lärm zusätzliche negative Auswirkungen erfährt, schlagen wir vor, ausreichende Maßnahmen zur Verhinderung dieser negativen Auswirkungen zu unternehmen. Außerdem gehen wir davon aus, dass das Dach des Parkhauses nicht zum Parken genutzt wird.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Werksgelände der Firma Hochland in Bezug auf Schallimmissionen erstmalig gesamt betrachtet. Hierzu wurden die vom Werksgelände ausgehenden Immissionen erfasst und deren Stärke beim Eintreffen an den Einwirkorten ermittelt. Die Einwirkorte genießen einen Schutzanspruch, der sich aus dem Einwirkort selbst und seiner Lage ergibt, dieser ist also durch planerische Veränderungen am Werksgelände nicht veränderbar. Die Ermittlung von Lärmbelastung, der Schutzanspruch am Einwirkort und die Möglichkeit, diese Belastungen sind durch Gesetze und Normen vorgeschrieben, diese wurden beachtet. Im Rahmen dieser Gesamtlärm-Betrachtungen wurden eine Reihe von Maßnahmen konzipiert, welche von der Fa. Hochland umzusetzen sind. Dabei wurden die Fahrbewegungen der Kraftfahrzeuge (auch Ein- und Ausparken), aber auch lärmintensive Tätigkeiten auf dem Werksgelände, Lüftungsanlagen, Anlieferung etc. berücksichtigt. Die Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und finden sich auch in den Auflagen in den Baugenehmigungsverfahren wieder. Die Maßnahmen sind umzusetzen und die Auflagen einzuhalten. Unter Berücksichtigung der nun ermittelten Maßnahmen werden die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte in alle Richtungen eingehalten.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des geplanten Parkhauses in Verbindung mit dem beabsichtigten Nutzungskonzept ist eine (visuell) "offene" Fassadengestaltung der einzelnen Parketagen aus Gründen des Schallimmissionsschutzes sowie im Sinne eines vorausschauenden Schallschutzes nicht möglich. Aus schalltechnischer Sicht wird vielmehr eine schalldämmende Fassadenverkleidung notwendig. Auf dem Dach des Parkhauses soll eine Photovoltaik-Anlage installiert

<p>werden, das Dach wird also nicht zum Parken genutzt. Durch die geschlossene Fassade und das von Autos nicht befahrene Dach ist deshalb nicht mit einer erheblichen Zunahme von Lichtimmissionen zu rechnen.</p> <p>Die negativen Auswirkungen wurden somit minimiert.</p>	<p>Der Marktgemeinderat nimmt den Vorschlag zur Kenntnis und stimmt mit dem Bürger grundsätzlich darin überein, dass durch eine Dachbegrünung das infolge von Neuversiegelungen verlorene Grün zumindest teilweise wieder entwickelt werden kann. Im vorliegenden Fall ist jedoch vom Vorhabenträger keine Dachbegrünung vorgesehen. Stattdessen ist auf dem Dach des Parkhauses eine Photovoltaikanlage geplant. Eine Umplanung zur (zusätzlichen) Umsetzung einer Dachbegrünung wird derzeit auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht für sinnvoll erachtet.</p> <p>Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) wird den Bürgern erneut Gelegenheit zur Information und Äußerung gegeben. Diese Beteiligung wird eine Woche zuvor ortsüblich bekannt gemacht (Tageszeitung, Aushang, Internet) und dauert einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage.</p>
<p>Um die neu versiegelten Grünflächen zu ersetzen, wäre eine Begrünung des Gebäudedachs zu begrüßen.</p>	

Bürger 4

Stellungnahme vom
24.07.2020:

Zum geplanten Parkhaus der Firma Hochland, das unserem Haus in der XXXX genau gegenüber entstehen wird, habe ich folgende Fragen:

- Ist eine durchlässige oder geschlossene Fassade geplant? Wird der Schall der Bundesstraße dadurch reflektiert oder absorbiert?
- Wieviel Lärm kommt aus dem Gebäude? Wird das Parkhaus 24 Stunden genutzt?
- Was für Vorkehrungen gegen Schall und Lärm durch das höhere Verkehrsaufkommen wird es geben es?

Abwägung/Beschluss:

Vorbemerkung:

Mit der Errichtung des geplanten Parkhauses ist die Umsetzung von verschiedenen organisatorischen sowie baulich-konstruktiven Schallschutzmaßnahmen verbunden. Eine entsprechende Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen findet sich u.a. in Tab. 2 (Pkt. 7a-c) der Zusammenfassung zum Schallmissionschutz, die als Textvorlage am 07.07.2020 im Rathaus Heimenkirch verwendet wurde. Darüber hinaus wird in der schalltechnischen Untersuchung zur Gesamtlärmbetrachtung ausführlich auf sämtliche bestehende und erforderliche Schallschutzmaßnahmen eingegangen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, als Ergebnis einer mit großer Detailtiefe erstellten Gesamtlärmbetrachtung, werden durch entsprechende Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen vBP "Hochland" und/oder Auflagen im Baugenehmigungsbescheid durch das LRA Lindau (SG Umwelt- und Naturschutz) verbindlich.

Zu den einzelnen Fragen durch Bürger 4 wird wie folgt Stellung genommen:

a) zu: Fassadengestaltung

Aufgrund der innerörtlichen Lage des geplanten Parkhauses in Verbindung mit dem beabsichtigten Nutzungskonzept ist eine (visuell) "offene" Fassadengestaltung der einzelnen Parketagen aus Gründen des Schallmissionschutzes sowie im Sinne eines vorausschauenden Schallschutzes nicht möglich.

Aus schalltechnischer Sicht wird vielmehr eine schalldämmende Fassadenverkleidung notwendig. Zum Einsatz müssen hierbei geprüfte Systeme (z.B. COLT-

Schallschutzlamellen oder hierzu gleichwertige Produkte) kommen, die insbesondere die Anforderungen an das (Mindest-) Bau-Schalldämm-Maß, erfüllen. Durch den konstruktiven Aufbau derartiger Systeme wird sowohl der Geräuschpegel innerhalb der Parketagen selbst minimiert (Schallabsorption, Streuung) sowie die Schallübertragung von innen nach außen (Schalldämmung) gegenüber einer "offenen" Fassadengestaltung im Umfeld des Bauvorhabens reduziert.

Im Vergleich zu einer "glatten" Oberfläche ergibt sich vor dem Hintergrund der ohnehin als Lammellenstruktur auszuführenden (gegliederten) Fassadenverkleidung (o.ä.) ein günstigeres Reflexionsverhalten, so dass spürbar wahrnehmbare Schallreflexionen durch Verkehrsgeräusche der südlich verlaufenden Kemptener Str. (B 32) nicht zu erwarten sind.

b) zu: Wie viel Lärm kommt aus dem Gebäude?
(Berechnungsverfahren)

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen innerhalb des Parkhauses (Parksuch-/Durchfahrverkehr + Ein-/Ausparkvorgänge) wird die bay. Parkplatzlärmstudie (6. Aufl., 2007) herangezogen. Es handelt sich dabei um das zu verwendende und von Genehmigungsbehörden allgemein anerkannte Berechnungsverfahren von Parkplatzlärm innerhalb von Schallprognosen und liefert dabei - im Sinne des Schallimmissionsschutzes - vielfach Beurteilungsergebnisse auf der "sicheren Seite" liegend.

c) zur Parkhausnutzung

Das Parkhaus soll 24h genutzt werden. Gemäß dem Nutzungskonzept ist jedoch sowohl tagsüber als auch nachts hierbei nicht durchgängig/dauerhaft mit Fahrbewegungen bzw. Ein-/Ausparkvorgängen innerhalb des Parkhauses zu rechnen, sondern ist insbesondere auf Zeiten der

erforderlichen betrieblichen Mitarbeiterwechsel begrenzt (z.B. zw. 5-6 Uhr "Abfahrt Nachtschicht" oder zw. 7-9 Uhr "Anfahrt Normalschicht I" usw.)

Um Geräusche innerhalb des Parkhauses durch Kfz von Mitarbeitern im 3-Schichtbetrieb sowohl tagsüber als auch nachts in der Nachbarschaft zu minimieren, ist die Nutzung der Parkplätze auf die unteren Parketagen (E-2, E-1, E0 und E1) gemäß organisatorischem Schallschutz beschränkt. In Bezug auf die Fragestellung (Hr. Birzle) kann hierbei in südliche Richtung die erforderliche Fassadengestaltung (s. Pkt. a) sowie Geländetopografie (hier z.B.: Ebenen E-2, E-1 deutlich tiefer als Kemptener Straße) als wirkungsvolle Schallschirmmaßnahmen genutzt werden.

d) zu: Vorkehrungen gegen Schall und Lärm

Zur Minimierung der Kfz-Fahrgeräusche wird die gesamte Parkhaus-Zuwegung (d.h. zw. der öffentlich gewidmeten Kemptener Str./B 32 und Ein-/Ausfahrt Parkhaus) mit einer lärmindernden Asphaltdeckenschicht ausgeführt. Für das Parkhaus selbst wird eine schalldämmende anstatt (visuell) "offene" Fassadengestaltung sowie organisatorische Maßnahmen bzgl. der Nutzung der Stellplätze (insbesondere Regelung zur Stellplatznutzung für Kfz der Mitarbeiter im 3-Schichtbetrieb) zwingend erforderlich. Laut Angaben des Betreibers wird die Parkhaus-Zuwegung zudem weder als Einfahrt noch als Ausfahrt für den täglichen Lkw-Lieferverkehr (u.a. Sattelzüge) vorgesehen, sondern stellt in der Fortführung vom Parkhaus in nördliche Richtung eine reine Feuerwehrumfahrung dar. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) wird den Bürgern erneut Gelegenheit zur Information und Äußerung gegeben. Diese Beteiligung wird eine Woche zuvor ortsüblich bekannt gemacht (Tageszeitung, Aushang, Internet) und dauert einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage.

Bürger 5

Stellungnahme vom
24.07.2020:

Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Heimenkirch- HOCHLAND erhebe ich, insbesondere als Eigentümerin des angrenzenden Grundstücks Flur Nr. 106 mit denkmalgeschütztem Gebäude, schwerste Bedenken:

Mit dem in meinem Eigentum befindlichen Nachbaranwesen habe ich Anspruch auf gebietsüberschreitenden Nachbarschutz, da die geplante Bebauung bereits durch ihre Nähe, ihre Massivität wegen des Maßes der geplanten Bebauung sich weit über die Grenzen des Plangebiets hinaus auswirkt. Wenige Meter von meinem denkmalgeschützten Haus, Baujahr ca. 18. Jh. mit Ziegelmauerwerk und Holzständerbauweise ist ein riesiges Parkhaus mit einer das Sonnenlicht reflektierenden PV Anlage geplant, dessen Traufhöhe die Traufhöhe meines Hauses um ca. 16 Meter überragt. Aus der mit den Planentwürfen vorgelegten Schattenverlaufsdarstellung wird deutlich, dass in den Sommermonaten dieses festungsähnliche Monstergebäude während großer Teile des Tages meinem denkmalgeschützten Gebäude das Sonnenlicht weitgehend rauben wird. Die Umgebung meines denkmalgeschützten Gebäudes ist samt der sogenannten "Katzenmühle" in einem historischen Kontext zu sehen und war bisher als Teil des unbepflanzten Innenbereichs schwerpunktmäßig beherrscht von einer kleinteiligen Wohnbebauung, die zum Charakter der Nutzung meines denkmalgeschützten Gebäudes zwanglos gepasst hat.

Dagegen kontrastierende gewerbliche Massivbauten befanden sich bisher in größerer spannungsfreier Entfernung. Mit der nun vorgelegten Planung wird

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnehmenden ist zuzustimmen, dass es sich bei ihrem Vorbringen um abwägungsbeachtliche Umstände handelt. Hierbei spielt der nicht bestehende Anspruch, aber das Interesse an der Beibehaltung eines bisherigen Zustandes eine Rolle. Hierzu ist zunächst auszuführen, dass die Abwägungsrelevanz nicht bedeutet, dass sich diese Interessen auch zwingend durchsetzen, sondern der Markt im Rahmen der Änderung der planungsrechtlichen Situation die Auswirkungen auf die nachbarlichen Interessen einer gerechten Abwägung zuführen muss. Entsprechend der Stellungnahme und Beschreibung des denkmalgeschützten Objektes sowie des angrenzenden Gebiets wird zunächst darauf hingewiesen, dass seit Jahren eine gewerbliche Prägung in direkter Nachbarschaft vorliegt. Es handelt sich um eine gewachsene Struktur, welche eine besondere Wohn- und Entwicklungssituation bedingt. Aus wirtschaftlicher Sicht und zur Einhaltung technischer Standards sind Weiterentwicklungen zwingend erforderlich. Da ein Gemeindegebiet einem steten Entwicklungs- und Veränderungsprozess unterworfen ist, muss als Anliege eines gerade innerörtlich gewerblich geprägten Gebietes mit Veränderungen gerechnet werden. Auf Grund der innerörtlichen Lage und somit, wie auch vom Baugesetzbuch grundsätzlich gefordert, ist auch mit Entwicklungen in die Höhe zu rechnen. Hierbei ist ein ortsgestalterischer Zusammenhang zu einem Gebäude aus dem 18. Jahrhundert schwer herstellbar, sondern es muss ein gewisser Kontrast vorherrschen, der gleichzeitig die wirtschaftlichen Interessen und Notwendigkeiten des bereits vorhandenen Betriebs berücksichtigt. Das in der Stellungnahme erwähnte Einfügen in die nähere Umgebung ist der Prüfung nach § 34 BauGB entlehnt, in welcher gerade

eine vom bisherigen Charakter des Baugebiets diametral abweichende, die Umgebung störende Bauweise auf wenige Meter an das Wohngebiet, insbesondere an mein denkmalgeschütztes Gebäude herangeführt. Von einem Einfügen in das historische Siedlungsbild der baulichen Umgebung keine Spur! Damit soll mein historisches Gebäude durch den unmittelbar daneben aufragenden Kontrast mit einem riesigen, seelenlosen Zweckbau, mit auch noch futuristischen Voltaikoberflächen im Fassaden/Dachbereich, ein wesentliches Element seines geschützten Umgebungscharakters verlieren. Auch bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen wäre durch diese maßlose Grenzbebauung eine ausreichende Belichtung und Belüftung meines angrenzenden Gebäudes nicht mehr gewährleistet.

Der geplante Parkturm mit PV Anlage fügt sich in keiner Weise in den Charakter der näheren Umgebung ein, was auch eine maßgebliche Voraussetzung für eine planungsrechtliche Festsetzung im bisherigen unbepflanzten Innenbereich wäre. Das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange meines benachbarten denkmalgeschützten Gebäudes wäre durch eine entsprechende Festsetzung extrem missachtet. Sollte es zu einer derartigen Festsetzung kommen, wäre ich gezwungen den mir zustehenden Nachbarschutz auf dem Gerichtswege in Anspruch zu nehmen. Die rechtswidrige Belastung meines benachbarten Anwesens würde dabei nicht nur durch die Existenz und die Gestaltung des unmaßigen Parkgebäudes bzw. das Maß seiner baulichen Nutzung in meiner unmittelbaren Nachbarschaft ausgelöst werden, sondern auch noch durch die zweckentsprechende

das Maß der baulichen Nutzung eine Rolle spielt. Der Markt Heimenkirch hat zur Prüfung dieses Belanges eine Verschattungsstudie erstellen lassen. In dieser Schattenstudie werden die bestehenden und geplanten Gebäude präzise dargestellt. Der zusätzliche Schattenwurf auf die denkmalgeschützte Scheune 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. Es ist im Rahmen der Abwägung auch Ausdruck der Planungshoheit der Gemeinde, dass sie manche Belange höher gewichtet als andere.

Mit der Errichtung des geplanten Parkhauses ist die Umsetzung von verschiedenen organisatorischen sowie baulich-konstruktiven Schallschutzmaßnahmen verbunden. Eine entsprechende Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen findet sich u.a. in Tab. 2 (Pkt. 7a-c) der Zusammenfassung zum Schallimmissionsschutz, die als Textvorlage am 07.07.2020 im Rathaus Heimenkirch verwendet wurde. Darüber hinaus wird in der schalltechnischen Untersuchung zur Gesamtlärmbeurteilung ausführlich auf sämtliche bestehende und erforderliche Schallschutzmaßnahmen eingegangen. Um Geräusche innerhalb des Parkhauses durch Kfz von Mitarbeitern im 3-Schichtbetrieb sowohl tagsüber als auch nachts in der Nachbarschaft zu minimieren, ist die Nutzung der Parkplätze auf die unteren Parktagen (E-2, E-1, E0 und E1) gemäß

Art seiner Nutzung. Der durch die Nutzung des Parkhauses vorgesehene Zu- und Abfahrtsverkehr verursacht in unmittelbarer Nähe meines Anwesens unzumutbare Schall- und Verbrennungsimmissionen, für deren Verhinderung nicht ausreichend Schutz vorgesehen ist. Offenbar liegt dieser Planung keinerlei angemessene Interessenabwägung mit den drittgeschützten Belangen der Nachbarschaft zugrunde.

Zwar könnten die aufgezeigten Spannungen vielleicht durch einen nachbarlichen Interessenausgleich bewältigt werden? Dem stehen jedoch bis jetzt jüngste Überlegungen des Landesamts für Denkmalschutz entgegen. Die dort vorläufig getroffenen Wertungen für mein Anwesen schaffen einen wesentlichen Teil des von mir gerügten Spannungspotenzials. Ich selbst hätte an einer Aufrechterhaltung solcher Positionen kaum persönliches Interesse, stehe sogar einigen dieser Wertungen kritisch gegenüber. Sollte es gelingen, den Denkmalschutz meines Gebäudes entfallen zu lassen und damit die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten meines Gebäudes in einen besseren Einklang zur geplanten grenznahen Nutzung im Bebauungsplan zu bringen, könnte gegebenenfalls eine streitige Auseinandersetzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vermieden werden.

organisatorischem Schallschutz beschränkt. Zur Minimierung der Kfz-Fahrgeräusche wird die gesamte Parkhaus-Zuwegung (d.h. zw. der öffentlich gewidmeten Kemptener Str./B 32 und Ein-/Ausfahrt Parkhaus) mit einer lärmindernden Asphaltdeckenschicht ausgeführt. Für das Parkhaus selbst wird eine schalldämmende anstatt (visuell) "offene" Fassadengestaltung sowie organisatorische Maßnahmen bzgl. der Nutzung der Stellplätze (insbesondere Regelung zur Stellplatznutzung für Kfz der Mitarbeiter im 3-Schichtbetrieb) zwingend erforderlich. Diese sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Im Rahmen der darauffolgenden Baugenehmigungsverfahren werden weitere Auflagen auf die Fa. Hochland zukommen, die sich dann auf die objektkonkrete Planung beziehen. Unter Berücksichtigung dieser Schutz-Maßnahmen werden die gesetzlichen Grenzwerte alle korrekt eingehalten. Es wird zurückgewiesen, dass der Planung keine angemessene Interessensabwägung zugrunde liegt. Vielmehr wurde, wie dem Bürger bekannt ist, die Planung bereits einmal angepasst.

Im Ergebnis wurden alle abwägungserheblichen Belange ausreichend ermittelt und berücksichtigt. Hierbei wurden die privaten Interessen insbesondere vor dem Hintergrund geprüft, inwiefern neben der hinzutretenden Bebauung die Nutzbarkeit des Grundstückes weiterhin möglich ist bzw. auch, welche Auswirkungen auf die Anlieger entstehen könne. Insgesamt stellt die derzeit geplante Entwicklung ein vertretbares Maß – auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die nachbarliche Bebauung – dar.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) wird den Bürgern erneut Gelegenheit zur Information und Äußerung gegeben. Diese Beteiligung wird eine Woche zuvor ortsüblich bekannt gemacht

<p>(Tageszeitung, Aushang, Internet) und dauert einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage.</p>		
<p>Abwägung/Beschluss:</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <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 Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen und verstößt insoweit gegen das dem Bauplanungsrecht immanente Gebot der Konfliktbewältigung.</p> <p>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 ausgelegten Unterlagen beigefügten Schattenstudie ersichtlich ist.</p>

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.

Abwägung/Beschluss:

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

<p>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.</p>	<p>der Markt Heimenkirch durch geeignete Festsetzungen (Baugrenzen, Gebäudehöhen, Lärmschutz) die Auswirkungen der Planung auf die Nachbargrundstücke beschränkt. Daher ist der sachgerechte Interessensausgleich gegeben.</p>
	<p>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 umgesetzt sind. Diese sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Im Rahmen der darauffolgenden Baugenehmigungsverfahren werden weitere Auflagen auf die Fa. Hochland zukommen, die sich dann auf die objektkonkrete Planung beziehen. Die immissionsrechtliche Situation wurde also ausreichend berücksichtigt.</p> <p>In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit waren weit mehr als die gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen verfügbar gemacht.</p>

<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p>
---	--

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu eigen. Die Abwägungsergebnisse sind den Bürgern mitzuteilen, auf die Möglichkeit einer Stellungnahme in der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen.

Der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hochland" in der Fassung vom 08.09.2020. Mit diesem Entwurf sind die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussantrag mit 11:3 Stimmen angenommen.

Anlage: Antwort des Landratsamtes Lindau (B) zur Stellungnahme von Bürger 2 vom 16.07.2020

ABDRUCK



Landratsamt
Lindau BODENSEE

Landratsamt Lindau (Bodensee) | Postfach 3322 | 88115 Lindau (Bodensee)

Bauen und Umwelt

Bregenzer Straße 35
88131 Lindau (Bodensee)
Telefon 08382 270-0
www.landkreis-lindau.de

Ansprechpartnerin

Christine Münzberg-Seltz
3. Stock, Zimmer Nr. 312
Telefon 08382 270-300
Telefax 08382 270-404
christine.muenzberg-seltz@landkreis-
lindau.de

AZ 31-6102-01219/19

16. Juli 2020

Widerspruch und Einwände zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hochland Ihre E-Mail vom 13.07.2020

Sie haben uns gegenüber mit Schreiben vom 11.07.2020 Widerspruch und Einwände gegen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hochland“ und den entsprechenden Bekanntmachungstext des Marktes Helmenkirch erhoben.

Ich möchte Sie in diesem Zusammenhang auf folgende Punkte hinweisen.

1. Das Bauleitplanverfahren wird durch den Markt Helmenkirch durchgeführt, der Markt ist somit „Herr des Verfahrens“. Einwände gegen die Planung sind somit an den Markt unmittelbar zu richten.
2. Das Beteiligungsverfahren bei Bebauungsplänen ist hinsichtlich der Bürger-/Öffentlichkeitsbeteiligung zweigledrig aufgebaut und teilt sich in eine frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB) und eine förmliche Bürgerbeteiligung (§3 Abs.2 BauGB).
3. Ihre Einwände beziehen sich auf die frühzeitige Beteiligung nach §3 Abs.1 BauGB. Der von Ihnen angesprochene Bekanntmachungstext bezieht sich auf diese frühzeitige Beteiligung, die der Ermittlung aller planungsrelevanten Informationen für den Markt



Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr, Mittwoch 14.00 - 17.00 Uhr und nach Vereinbarung
Busverbindung: Stadtbus Linie 3 - Jugendherberge/Limare; RBA Linie 17, 18 und 21 - Jugendherberge/Limare
Bankverbindung: Sparkasse Memmingen-Lindau-Mindelheim (BLZ 731 500 00) Konto-Nr. 620 001 206
IBAN DE96 7315 0000 0620 0012 06, BIC BYLADEM1MLM

Helmenkirch dient.

ABDRUCK

4. Sie monieren, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet wird und führen dann zahlreiche Beispiele dafür an, weshalb dies nicht zutreffend sei. Hierzu bitte ich zu berücksichtigen, dass es sich bei „Umweltbericht“ und „Umweltprüfung“ um technische Begriffe aus der Bauleitplanung handelt. Der Markt Helmenkirch beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes im so genannten „beschleunigten Verfahren“ nach §13a BauGB. Wenn dessen Anwendungsvoraussetzungen vorliegen, erlaubt das Baugesetzbuch diverse Verfahrenserleichterungen. Diese ergeben sich beim Lesen nicht unmittelbar aus §13a BauGB, sondern aus den dort verwendeten Verweisen auf §13 BauGB.

Im vorliegenden Fall wird über §13a Abs.2 Nr.1 BauGB auf §13 Abs.3 Satz 1 BauGB verwiesen. Danach ist kein Umweltbericht und auch keine Umweltprüfung zu erstellen. Das bedeutet aber ausdrücklich nicht, dass Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht zu beachten sind. Diese werden in anderer Form im Bebauungsplanverfahren ermittelt (z.B. im Rahmen der hier vorzunehmenden „Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß §13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB oder bei der „Abarbeitung der Umweltbelange“ im eigentlichen Bebauungsplanentwurf). Diese Informationen werden im späteren öffentlichen Beteiligungsverfahren einsehbar gemacht. Wann diese Beteiligung stattfindet wird durch den Markt öffentlich bekannt gemacht.

Vor diesem Hintergrund kann ich zu diesem sehr frühen Verfahrensstadium keinen Verfahrensverstöß feststellen. Mit Ihrem Einverständnis (Ich bitte um kurze Mail an Frau Blöcker, cathrin.blöcker@landkreis-lindau.de) leite ich Ihr Schreiben aber an den Markt Helmenkirch zur weiteren Bearbeitung und Kenntnisnahme weiter. In der Hoffnung Ihnen weitergeholfen zu haben verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

I.V. Erik Jahn

II. Mit Vorgang

an _____

mit der Bitte um

Kenntnisnahme

Vormerkung

Rücksprache

Bearbeitung

III. Wiedervorlage am _____

IV. Zum Akt