

# Markt Heimenkirch Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hochland"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 08.09.2020 Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten  
05.02.2021

## 1 Bisheriger Verfahrensverlauf

- 1.1 Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.09.2020 beauftragt, den Entwurf zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hochland" in der Fassung vom 08.09.2020 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Auf die damalige Sitzungsniederschrift wird verwiesen.
- 1.2 Ergänzend zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand am 24.11.2020 ein Vor-Ort-Termin statt, zu dem die Mitglieder des Gemeinderates sowie die Anwohner eingeladen wurden. Seitens der Marktgemeinde, der Fa. Hochland und der beteiligten Planungsbüros wurden die Planungen erläutert und Fragen der Anwohner beantwortet.

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

- 2.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 08.09.2020 bis zum 20.11.2020 aufgefordert.
- 2.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
  - Regionaler Planungsverband (keine Stellungnahme)
  - Landratsamt Lindau, Bauleitplanung (keine Stellungnahme)
  - Kreisheimatpfleger Lindau (keine Stellungnahme)
  - Staatliches Gesundheitsamt (keine Stellungnahme)
  - Bayerischer Bauernverband, Kempten (keine Stellungnahme)
  - Kreishandwerkschaft (keine Stellungnahme)
  - Diözesebauamt Augsburg (keine Stellungnahme)

- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (keine Stellungnahme)
- Kreisjagdverband Lindau (keine Stellungnahme)
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (keine Stellungnahme)
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Abfallwirtschaft (keine Stellungnahme)
- Thüga Energienetze GmbH (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Opfenbach (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Hergatz (keine Stellungnahme)
- Bundesnetzagentur (Stellungnahme ohne Anregung)
- Regierung von Oberbayern (Stellungnahme ohne Anregung) (Stellungnahme ohne Anregung)
- Regierung von Schwaben (Stellungnahme ohne Anregung)
- Eisenbahn-Bundesamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) (Stellungnahme ohne Anregung)
- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben (Stellungnahme ohne Anregung)
- Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vermessungsamt Immenstadt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vodafone GmbH (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Argenbühl (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Röthenbach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Lindenberg i. Allg. (Stellungnahme ohne Anregung)

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

2.3.1	<b>Regierung von Schwaben, Augsburg</b> Stellungnahme vom 11.11.2020:	Dem o.g. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
2.3.2	<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung</b> Stellungnahme vom 10.11.2020:	Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: In dieser Angelegenheit hat sich die Baudenkmalpflege bereits mehrfach geäußert, zuletzt mit Stellungnahme vom Mai 2020. Inhaltlich ist den vorgenannten Stellungnahmen nichts hinzuzufügen. Durch die Ergänzung einer Ausgleichsfläche werden keine weiteren denkmalfachlichen Belange berührt.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bereits erfolgten Stellungnahmen und vorgebrachten Belange der Denkmalpflege sind zur Abwägungsentscheidung in der Sitzungsvorlage enthalten. 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. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Belangen erfolgt bei den ursprünglichen Stellungnahmen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ergänzung der Ausgleichsfläche keine weiteren denkmalfachlichen Belange berührt. Es erfolgt keine Planänderung.
		Bodendenkmalpflegerische Belange: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.01.2020 (-2019-6244- 1_S2) und den darin enthaltenen Hinweisen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme sowie der Verweis auf die Stellungnahme vom 14.01.2020 wird zur Kenntnis genommen. Der im Textteil enthaltene Hinweis auf Art. 8 BayDSchG wird um Art. 7.1 BayDSchG ergänzt.

<p>in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Der Hinweis auf Art. 8 BayDschG ist nicht ausreichend.</p>	
<p><i>Stellungnahme vom 08.05.2020</i></p> <p><i>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</i></p> <p><i>In dieser Angelegenheit hat sich die Baudenkmalpflege bereits mehrfach geäußert, zuletzt mit Stellungnahme vom 09.01.2020 sowie mit separater Mail vom 17.03.2020 (siehe anbei) zu einer angepassten Planung. Inhaltlich ist den vorgenannten Stellungnahmen nichts hinzuzufügen.</i></p> <p><i>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalles wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass die Stellungnahme vom 14.01.2020 gemeint ist, da eine Stellungnahme vom 09.01.2020 nicht vorliegt. 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.</p> <p>Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Bedenken erfolgt bei der ursprünglichen Stellungnahme vom 14.01.2020.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p><i>Stellungnahme vom 17.03.2020</i></p> <p><i>Haben Sie vielen Dank für die Übermittlung der neuen Planentwürfe. Auch wenn der Korpus des Parkhauses natürlich noch immer eine Beeinträchtigung des Baudenkmals darstellt, hat sich die Gesamtsituation gegenüber dem letzten Entwurf merklich verbessert. Insbesondere die neue Positionierung des Baukörpers sowie die Reduktion der Höhe lassen den historischen Gebäuden mehr Raum. Darüber hinaus</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur nach der frühzeitigen Behördenunterrichtung umgestalteten Vorhaben- und Erschließungsplanung wird zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinde ist bewusst, dass im Vergleich zur Ist-Situation eine veränderte Wirkung auf die Baudenkmalwerke ausgeübt wird.</p> <p>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 Markt-</p>

*kann die zusätzlich gewonnene Freifläche für eine Begrünung (Baumpflanzungen entsprechend der Visualisierung) genutzt werden, um den harten Kontrast der Gebäudekubaturen weiter zu kaschieren.*

*Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass der neue Entwurf aus fachlicher Sicht zwar noch immer nicht die Zustimmung des Landesamtes für Denkmalpflege finden kann, die bestehende ablehnende Stellungnahme unter den vorgenannten Voraussetzungen aber von "äußerst kritisch" auf "kritisch" abgemildert wird.*

gemeinde möchte gerade die Eingrünung noch weiter verbessern und beschließt daher, die Pflicht zur Baumpflanzung noch auszubauen. Darüber hinaus wird 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 Lärmschutz-festsetzungen zum Schutz der Anwohner) und des Brandschutzes.

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 abzuwickeln, 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

	<p>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.</p>
<p><i>Stellungnahme vom 14.01.2020</i></p> <p><i>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</i></p> <p><i>Gegen das Vorhaben bestehen aus baudenkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wie bereits in den Unterlagen vermerkt befindet sich unmittelbar angrenzend an das Verfahrensgebiet das Baudenkmal Tannenfelsstr. 4 (Sog. Katzenmühle, ehem. Mahl- und Sägmühle, Wohnteil verschindelter Blockbau mit Zierfachwerk im (derzeit verschalteten) Giebelfeld, durch Haustafel bez. 1797; zweigeschossiger Stallstadel mit Sägemühle, Ziegelmauerwerk und Holzständerbauweise, 19. Jh.) sowie im weiteren Umgriff die denkmalgeschützte Kath. Pfarrkirche St. Margareth (1844-46 Neubau in neugotischem Stil unter Beibehaltung des mittelalterlichen Turmes; mit Ausstattung.).</i></p> <p><i>Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass sämtliche Baumaßnahmen, die sich aufgrund der Nähe zu den beiden Baudenkmalern auf deren Bestand oder auf deren Erscheinungsbild auswirken können, bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung wird zur Kenntnis genommen. 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 Mail vom 17.03.2020 (siehe oben) wird diese Umplanung gewürdigt und die neue Planung nur mehr als "kritisch" betrachtet.</p> <p>Zum Hochregallager: Diese Planungen wurden seit der frühzeitigen Behördenbeteiligung konkretisiert, auf diese Konkretisierungen wurde nicht eingegangen. In der Nähe befindet sich kein Denkmal. Es wird davon ausgegangen,</p>

*Im Rahmen der vorgelegten Planung ist diesbezüglich insbesondere das unmittelbar neben der Katzenmühle geplante Parkhaus mit 7 Ebenen äußerst kritisch zu sehen. Das Landesamt für Denkmalpflege bittet darum, dies in den Planungen angemessen zu berücksichtigen (Verkleinerung der Kubatur, abgrenzender Grüngürtel o.ä.). Zu dem geplanten Hochregallager ist mangels konkreter Höhenangaben in Bezug auf die Umgebungsbebauung derzeit keine Einschätzung möglich.*

*Bodendenkmalpflegerische Belange:*

*Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal: - D-7-8325-0018 - " Straße der römischen Kaiserzeit. "*

*In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal D-7-8325-0016 Burgus der römischen Kaiserzeit; mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Margaret. Der heutige Kirchenbau geht auf einen mittelalterlichen Vorgängerbau zurück, der bereits im 13. Jahrhundert schriftlich überliefert wurde.*

*Im direkten Umgriff von Straßen der römischen Kaiserzeit ist mit straßenbegleitenden Befunden zu rechnen. Dazu zählen neben Gräben auch so genannte Materialentnahmegruben. In Gräben und Gruben ist stets mit dem Antreffen von Fundgut, tw. auch in größerer Zahl, zu rechnen, dessen Erfassung einen Beitrag zur Entstehungs- und Nutzungsgeschichte der Wegeverbindungen geben kann. In der weiteren Umgebung von Straßen sind regelmäßig zeitgleiche Siedlungsbefunde zu vermuten. Neben Wohnsiedlungen zählen im Kontext römischer Straßen auch Grabbefunde dazu. Befestigte Straßentrassen der*

dass die Belange des Denkmalschutzes in diesem Bereich ausreichend gewürdigt wurden. Dort wurde auch die Kubatur reduziert.

Die restlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch nach Aufnahme eines Hinweises auf Art. 7.1 BayDSchG wird entsprochen. Die Bodendenkmäler wurden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

*römischen Kaiserzeit wurden auch in nachfolgenden Epochen genutzt. Daher ist in deren Umfeld auch mit chronologisch jüngeren Siedlungsbefunden z.B. des Mittelalters zu rechnen, wie sie die archivalische Überlieferungsgeschichte des Ortes auch belegt.*

*Neben der Überlagerung eines Bodendenkmals sind wegen der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern, der weit zurückreichenden Ortsgeschichte sowie der naturräumlich günstigen Lage trotz moderner Nutzung im Planungsgebiet weiterhin Bodendenkmäler der römischen Kaiserzeit bzw. des Mittelalters mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten.*

*Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.*

*Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umpassung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern.*

*Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.*

*Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD (<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) unter dem Stichwort "Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation" oder unter dem Link: [http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung\\_2016-06-28.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf).*

*Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.*

*Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:*

*Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.*

*Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.*

*Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:*

*Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen*

*und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).*

*Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.*

*Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:*

*[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).*

*In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris/*

*NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.] wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.*

2.3.3

**Landratsamt Lindau,  
Immissionsschutz**

Stellungnahme vom  
16.11.2020:

**Sachverhalt:**

Der Markt Heimenkirch beabsichtigt, für den Standort der Firma Hochland einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Umbaumaßnahmen und Neubauten zu schaffen. Der Geltungsbereich soll in vier verschiedene Flächen mit definierten zulässigen Nutzungen unterteilt werden. Die geplanten baulichen Maßnahmen sollen in zwei Bauabschnitten erfolgen, die im Folgenden kurz zusammengefasst werden:

**Standortentwicklungskonzept 2025 – Bauabschnitt 1**

Bezeichnung nach Vorhaben- und Erschließungsplan	Erweiterungsmaßnahme
Gebäude 4	Errichtung eines Hochregallagers
Gebäude 5	Errichtung eines Verbindungsbaus mit der Nutzung Kälteerzeugung, Staplerservice, Werkstatt- und Büroflächen, Errichtung neuer Kühltürme auf dem Dach

**Abwägung/Beschluss:**

Das LRA Lindau fasst nebenstehend die beabsichtigten Bauabschnitte der Fa. Hochland zusammen sowie die örtlichen Gegebenheiten.

Es erfolgt keine Planänderung.

Gebäude 6	Erweiterung des Versandgebäudes, Errichtung neuer VerladeInnenrampen mit Torrandabdichtung
Gebäude 8	Aufstockung Verbindungsbau
Gebäude 9	Erweiterung Montagehalle Natec
Gebäude 10	Errichtung eines Parkhauses mit 8 Park Ebenen und ca. 779 Stellplätzen
Gebäude 11	Erweiterung Produktion Nord

**Endausbau 2030 – Bauabschnitt 2**

Bezeichnung nach Vorhaben- und Erschließungsplan	Erweiterungsmaßnahme
Gebäude 1 bis 3	Errichtung von Büroräumen, Labor, Sozialräumen, Käseladen, Technikum, Hausmeister
Gebäude 4.1	Errichtung eines zusätzlichen Hochregallagers
Gebäude 7	Erweiterung Produktion Süd
Gebäude 12	Erweiterung Produktion West mit Verkehrsflächen und Parkplatz für Lkw im Erdgeschoss

Südlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt die Bundesstraße 32 und weiter südlich die Bahnlinie Buchloe-Lindau an.

Die maßgeblichen Immissionsorte der angrenzenden bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung befinden sich in nördlicher Richtung entlang der Herz-Jesu-Heim-Straße, denen gemäß dem Bebauungsplan "Herz-Jesu-Heim" der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zugewiesen wird. Darüber hinaus befinden sich in nördlicher Richtung entlang des Mühlenweges

Abwägung/Beschluss:

Aufgrund der Ausführungen durch das LRA Lindau wird das Anwesen "Mühlenweg 4" gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes "Heimenkirch Ost" als Mischgebiet anstatt eines allgemeinen Wohngebietes eingestuft.

Es erfolgt eine Planänderung.

<p>weitere Immissionsorte. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Heimenkirch-Ost" wird den Gebäuden nördlich des Mühlenweges, mit Ausnahme des Gebäudes Mühlenweg 4 (10 6), das als Mischgebiet festgesetzt ist, der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zugewiesen. Die Gebäude südlich des Mühlenweges befinden sich aufgrund der tatsächlichen Nutzung innerhalb eines Mischgebietes. Das Gebäude Mühlenweg 15 auf Flur Nr. 1998/8 liegt im Besitz der Gemeinde Heimenkirch und ist derzeit mit einer Garagenanlage bebaut, d.h. es befinden sich auf diesem Grundstück derzeit keine schützenswerten Immissionsorte. Nach Auskunft der Gemeinde Heimenkirch und des Fachbereiches Bauwesen des Landratsamt Lindau (Bodensee) befindet sich das Grundstück allerdings im Innenbereich, d.h. es besteht bereits Baurecht. Der Lärmgutachter wurde deshalb aufgefordert, den Immissionsort Flur Nr. 1998/8 in die Prognose aufzunehmen. Die Gebäude entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches bis zur Tannenfelsstraße befinden sich aufgrund der tatsächlichen Nutzung in einem Mischgebiet. Für die Immissionsorte südlich des Geltungsbereiches entlang der Kemptener Straße existiert kein Bebauungsplan, ihre Schutzwürdigkeit wird dem eines Mischgebietes gleichgestellt.</p>	<p>Die für das Anwesen "Mühlenweg 4" herangezogenen Immissionsorte IO6a-c werden in der fortgeschriebenen Gesamtlärbetrachtung (Bericht: 19086_gu04_v1, Stand: 02.02.2021) nunmehr hinsichtlich ihrer tatsächlichen Gebietsnutzung beurteilt.</p> <p>Bei dem Anwesen "Mühlenweg 15" (Fl.-Nr. 1998/8) handelt es sich derzeit um ein Lager-/Garagengebäude. Entsprechende Immissionsorte wurden deshalb innerhalb der Gesamtlärbetrachtung (Stand: 26.06.2020) bisher nicht herangezogen.</p> <p>In der fortgeschriebenen Gesamtlärbetrachtung (Bericht: 19086_gew_gu04_v1, Stand: 02.02.2021) wird das Anwesen "Mühlenweg 15" nunmehr berücksichtigt (Immissionsorte IO39a-c).</p>
<p>Den beiden Anwesen im Westen, Kemptener Straße 15 und Bachstraße 1 wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet. Nach dem Aktenvermerk zum Widerspruchsverfahren zur Erweiterung des betrieblichen Verladehofes (Az. 31-6024-00169/07) vom 26.07.2007 befinden sich die an der Ostseite des Wohngebäudes Bachstraße 1 im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss existierenden Einwirkorte im Eigentum der Fa. Hochland und stellen damit keine</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Gemäß den nebenstehenden Ausführungen durch das LRA Lindau wurden im Anwesen "Bachstraße 1" im Jahr 2013 durch die Fa. Hochland Wohnungen verkauft, so dass schützenswerte Immissionsorte im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorliegen.</p> <p>Es erfolgt eine Planänderung.</p>

<p>schützenswerten Immissionsorte im Sinne des BImSchG dar. Im Erdgeschoss an der Ostseite des Gebäudes können aufgrund der Hanglage keine Immissionsorte entstehen. Demzufolge befindet sich nach dem o.g. Aktenvermerk der maßgebliche Fremdimmisionsort im Erdgeschoss auf der Nordseite des Gebäudes Bachstraße 1. Eine Rückfrage beim Bauamt der Gemeinde Heimenkirch ergab jedoch, dass nach deren Kenntnisstand die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss des Gebäudes Bachstraße 1 im Jahr 2013 von der Fa. Hochland verkauft wurden. Demzufolge stellen alle an der Bachstraße 1 untersuchten Immissionsorte auch schützenswerte Immissionsorte im Sinne des BImSchG dar. Die nordwestlich gelegenen Gebäude Bachstraße 15 und Kolpingstraße 14 befinden sich gemäß dem Bebauungsplan "Nördlich der Kirche" innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes.</p>	<p>Da bei der bisherigen schalltechnischen Beurteilung, mit Stand 26.06.2020, von Eigentum der Fa. Hochland ausgegangen wurde und dementsprechend die zugehörigen Immissionsorte IO26a-d lediglich informativ beurteilt wurden. Die Immissionsorte des Anwesens "Bachstraße 1" werden in der fortgeschriebenen Gesamtlärbetrachtung (Bericht: 19086_gew_gu04_v1, Stand: 02.02.2021) nunmehr entsprechend den o.g. Ausführungen des LRA Lindau beurteilt.</p>
<p>Den o.g. Gebietscharakterisierungen sind entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit die nachstehenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 Teil 1, die bezüglich der gewerblichen Lärmimmissionen den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm entsprechen, zuzuordnen:</p> <p><b>Mischgebiet:</b> tagsüber/nachts 60/50 bzw. 45 dB(A)</p> <p><b>Allgemeines Wohngebiet:</b> tagsüber/nachts 55/45 bzw. 40 dB(A).</p> <p>Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung wird dem Planungsgebiet der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes mit den nachstehenden Orientierungswerten zugeordnet:</p> <p><b>Gewerbegebiet:</b> tagsüber/nachts 65/55 bzw. 50 dB(A).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen durch das LRA Lindau beziehen sich auf die im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu stellenden schalltechnischen Anforderungen tagsüber/nachts (Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sowie Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm) hinsichtlich der gewerblichen Auswirkungen der Fa. Hochland.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.</p> <p>Bei zwei angegebenen Nachtorientierungswerten soll der höhere Wert zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden.</p>	
<p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 08.09.2020 wurden auch der Vorhaben- und Erschließungsplan und die schalltechnische Untersuchung (Unterlagen für den Bebauungsplan) der Fa. hcon vom 27.08.2020 inkl. des "Anhang 5: Ergebnistabellen" vorgelegt. Da in dieser schalltechnischen Untersuchung jedoch weder Emissionsansätze (z.B. zugrunde gelegte Halleninnenpegel, Schallleistungspegel) noch ein Plan der Lärmemissionsquellen und der untersuchten Immissionsorte enthalten sind, wird nach Rücksprache mit dem Gutachter der Fa. hcon für die nachfolgende Beurteilung ersatzweise die Gesamtlärbetrachtung der Fa. hcon vom 26.06.2020 zugrunde gelegt. Darüber hinaus wurde die schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrslärmimmissionen am Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom Büro Sieber nicht vorgelegt. Ersatzweise wird nach Rücksprache mit dem Gutachter der Fa. hcon die nachfolgende Beurteilung auf der Grundlage der vom Gutachter der Fa. hcon übermittelten schalltechnischen Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen vom 06.07.2020 durchgeführt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen des LRA Lindau beziehen sich auf die im Zuge des Bauleitplanverfahrens bisher vorgelegten schalltechnischen Untersuchungen mit den genannten Daten (Gesamtlärbetrachtung zum Gewerbelärm der Fa. Hochland sowie den Kurzbericht als Unterlage zum Bebauungsplan, Untersuchung zu den Einwirkungen durch umliegenden Straßen- und Schienenverkehr) sowie hierzu geführte Abstimmungen zwischen dem Gutachter und der Genehmigungsbehörde.</p> <p>Es erfolgt eine Planänderung.</p> <p>Als Ergebnis einer Besprechung mit dem LRA Lindau am 21.01.2021 zur Klärung der auszulegenden Unterlagen gemäß den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB wird den Unterlagen zum Bebauungsplan nunmehr die Gesamtlärbetrachtung 19086_gew_gu04_v1 (Bericht, Stand: 02.02.2021) mit sämtlichen Anlagen und Anhängen beigelegt. Ein Kurzbericht o.ä. wird hingegen nicht mehr ausgelegt.</p>
<p>Bei der Plausibilitätsprüfung ist aufgefallen, dass in der Gesamtlärbetrachtung die Schutzwürdigkeit des 106, Mühlenweg 4, entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Heimenkirch-Ost" als allgemeines Wohngebiet bestimmt wurde. Im o.g. Bebauungsplan wird für diesen Immissionsort ein Mischgebiet festgesetzt. Demzufolge</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Aufgrund der nebenstehenden Ausführungen des LRA Lindau wird das Anwesen "Mühlenweg 4" gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes "Heimenkirch Ost" als Mischgebiet anstatt eines allgemeinen Wohngebiets eingestuft.</p>

<p>wurde dieser Immissionsort zu streng beurteilt. Nach den Ergebnistabellen in Anhang 5 werden bei allen prognostizierten Szenarien am 106 die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten. Demzufolge sind auch die höheren Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes eingehalten. Die Beurteilung ändert sich demnach nicht.</p>	<p>Es erfolgt eine Planänderung. Die für das Anwesen "Mühlenweg 4" herangezogenen Immissionsorte 106a-c werden in der fortgeschriebenen Gesamtlärmbetrachtung (Bericht: 19086_gew_gu04_v1, Stand: 02.02.2021) nunmehr hinsichtlich ihrer tatsächlichen Gebietsnutzung beurteilt.</p>
<p>In der Gesamtlärmbetrachtung wurde die Errichtung des Gebäudes 11 (Erweiterung Produktion Nord) in der Prognose für die Endausbaustufe 2030 berücksichtigt. Nach dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan vom 04.09.2020 wird das Gebäude 11 jedoch bereits im Rahmen des Standortentwicklungskonzeptes 2025 umgesetzt. Nach Aussage des Gutachters der Fa. hcon wurde diese Änderung erst nach Fertigstellung der o.g. Gesamtlärmbetrachtung vorgenommen und konnte deshalb nicht mehr berücksichtigt werden. Gemäß der Fußnote 5 zu Tabelle 7 der schalltechnischen Untersuchung vom 27.08.2020 ergibt sich dadurch keine relevante Änderung gegenüber der schalltechnischen Beurteilung in der Gesamtlärmbetrachtung vom 26.06.2020.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die vorgezogene Errichtung des Gebäudes 11 (im Bauabschnitt 1 anstatt 2) führt zu keiner relevanten Änderung der schalltechnischen Situation bzw. Beurteilung. Darüber hinaus sind damit keine geänderten oder neuen Festsetzungen zum Schallschutz im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan verbunden. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Mit Email vom 12.11.2020 legte der Gutachter der Fa. hcon eine ergänzende Beurteilung der Lärmimmissionen an dem bauplanungsrechtlich zulässigen Immissionsort Mühlenweg 15 auf Flur Nr. 1998/8 (1039) vor. Die Prognose zeigt, dass sich keine weitergehenden Anforderungen an den Schallschutz durch die Berücksichtigung dieses bauplanungsrechtlich zulässigen Immissionsortes ergeben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der nebenstehenden Forderung des LRA Lindau wird gefolgt. Es erfolgt eine Planänderung. Neben der bereits vorab geführten Beurteilung gemäß E-Mail vom 12.11.2020 werden in der fortgeschriebenen Gesamtlärmbetrachtung (Bericht: 19086_gew_gu04_v1, Stand: 02.02.2021) für das Anwesen "Mühlenweg 15" die Immissionsorte 1039a-c berücksichtigt.</p>

<p>Die für die beiden Bauabschnitte zugrunde gelegten Emissionsansätze sind detailliert beschrieben und nachvollziehbar. Eine stichprobenartige Plausibilitätsprüfung ergab keine Mängel.</p> <p>In der Prognose für das Standortentwicklungskonzept für 2025 bzw. für den Endausbau 2030 wurden die in Tabelle 6 bzw. Tabelle 8 der Gesamtlärbetrachtung vom 26.06.2020 aufgeführten organisatorischen und baulich-konstruktiven Schallschutzmaßnahmen bereits berücksichtigt.</p> <p>Darüber hinaus wurde die Abschirmwirkung der bestehenden Gebäude auf dem Werksgelände und in der Umgebung, sowie der im jeweiligen Bauabschnitt geplanten Erweiterungsgebäude berücksichtigt.</p>	
<p><b>Gewerbliche Lärmimmissionen an der Umgebungsbebauung Standortentwicklungskonzept 2025 (BAI)</b></p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung zur Gesamtlärbetrachtung wurden für das Standortentwicklungskonzept 2025 sämtliche Lärmquellen der bestehenden und bis 2025 geplanten betrieblichen Anlagen berücksichtigt. Die maßgeblichen Lärmquellen und berücksichtigten Emissionsansätze werden im Folgenden zusammengefasst:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das LRA Lindau fasst hier für das Beurteilungsszenario des "Standortentwicklungskonzeptes 2025" der Fa. Hochland sämtliche Emissionsansätze der Gesamtlärbetrachtung (Stand: 26.06.2020) zusammen. Darüber hinaus werden für relevante Immissionsorte die prognostizierten Beurteilungspegel tagsüber/nachts aufgeführt sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen thematisiert.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

**(1) Bestehender Verladehof inkl. geplante Erweiterung (Gebäude 6) und bestehender Lkw Parkplatz:**

- Lkw-Frequentierung von tagsüber/laute Nachtstunde 118/4 Bewegungen pro Tag mit einem Schallleistungspegel von 63 dB(A) für eine Lkw Bewegung je Meter Fahrweg und Stunde
- Zufahrt der Lkw zum Verladehof von Osten (Tor 2) über die Bachstraße, tagsüber verlassen die Lkw den Verladehof in Richtung Süden (Tor 1) auf die Kemptener Straße, nachts verlassen die Lkw den Verladehof in Richtung Osten über das Tor 2 an der Bachstraße
- Lkw-Parkvorgänge auf dem Lkw Parkplatz an der Bachstraße mit einer Frequentierung von tagsüber/laute Nachtstunde 84/1 Parkvorgänge (berechnet nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz)
- fahrzeugeigene Kühlaggregate auf dem Lkw-Parkplatz und im Verladehof, jedoch nicht während der Verladung, zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr bei 50 % der Lkw mit einer Betriebszeit von 15 min pro Stunde mit einem Schallleistungspegel pro Kühlaggregat von 97 dB(A)
- Verladegeräusche an den Innenrampen mittels Elektrostapler mit einem zeitlich gemittelten Schallleistungspegel von 70 dB(A) für ein Ereignis pro Stunde

**Abwägung/Beschluss:**

Die nebenstehenden Ausführungen des LRA Lindau zu den Betriebszeiten von Lkw-Kühlaggregaten muss konkretisiert werden. Im Gegensatz zum Lkw-Parkplatz wird bei der schalltechnischen Beurteilung des Verladehofs gemäß Betreiberkonzept ein "längerer" Betrieb von fahrzeugeigenen Kühlaggregaten (Dieselbetrieb) berücksichtigt. Die Betriebszeit umfasst den Bereich zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Es erfolgt eine Planänderung, da unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungszeiten von fahrzeugeigenen Kühlaggregaten für die Bereiche Verladehof und Lkw-Parkplatz formuliert werden müssen.

## **(2) Bereich Produktion, Technik, Verwaltung (Bestand):**

- Warenfahrverkehr im Bereich Produktion Werkgelände Nord (Tor 4) von 10 Lkw-Bewegungen pro Tag, und jeweils zwei Lkw- Bewegungen pro Tag am Werkgelände westlich des Verladehofes (Tor 2) und nördlich des Kesselhauses zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr inkl. Entladung (siehe folgende Punkte)
- Entladung der Pulveranlieferung (Sackware) mit Elektrostapler an Innenrampe mit einem zeitlich gemittelten Schallleistungspegel von 70 dB(A) für ein Ereignis pro Stunde
- Entladung von Wäsche (Rollcontainer) mit einem Schallleistungspegel von 89 dB(A) für das Ziehen eines beladenen Handhubwagens und von 94 dB(A) für das Ziehen eines leeren Handhubwagens
- Entladung der Käseplatten (Stückgut) mit Elektrostapler im Freien mit einem zeitlich gemittelten Schallleistungspegel von 68 dB(A) für ein Ereignis pro Stunde
- Einer Vernachlässigung der Entleerung der flüssigen Stoffe (z.B. Magermilch, CO<sub>2</sub>, Stickstoff, Salzsäure), da diese über stationäre Anlagentechnik abgepumpt werden.

## **(3) Bereich Natec (Gebäude 9 und Bestand)**

- Warenfahrverkehr im Bereich Natec mit 10 Lkw-Bewegungen pro Tag zwischen 7.00 Uhr und 15.00 Uhr
- Entladung an Innenrampe mit Hubwagen mit einem zeitlich gemittelten Schallleistungspegel von 80 dB(A) für ein Ereignis pro Stunde und der Beladung von größeren Maschinenteilen mit einem

Elektrostapler im Freien mit einem längenbezogenen Schallleistungspegel von 54,8 dB(A)/m

#### **(4) Betriebstätigkeiten im Zuge der Abfallentsorgung**

- 2 Einwürfe von Abfällen in die Container mit Elektrostapler an den Containerstandorten 1-4 in der Zeit von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr mit einem Schallleistungspegel von 109 dB(A) bei einer Einwirkzeit pro Arbeitsvorgang von 2 min
- Eines Containerwechsels am Containerstandort 1 und 3 mit einem Schallleistungspegel für das Absetzen eines Abroll- bzw. Absetzcontainers von 116 bzw. 102 dB(A) und für das Aufnehmen eines Abroll- bzw. Absetzcontainers von 111 bzw. 105 dB(A) bei einer Einwirkdauer von 1-2 Minuten
- Lkw-Frequentierung von 2 Bewegungen pro Tag am Containerstandort 1 und 3 mit einem Schallleistungspegel von 63 dB(A) für eine Lkw-Bewegung je Meter Fahrweg und Stunde

#### **(5) Schallabstrahlung der Betriebsgebäude (Bestand und Gebäude 4, 5, 9)**

- Gemessene Halleninnenpegel in den bestehenden Betriebsgebäuden der Produktion zwischen 70 und 93 dB(A), der Technikräume zwischen 70 und 90 dB(A) und der Natec zwischen 70 und 82 dB(A)
- Ableitung der Halleninnenpegel der geplanten Gebäude aus den gemessenen Innenpegeln der bestehenden Gebäude mit vergleichbarer Nutzung

- Bauschalldämmmaße der Umfassungsbauteile der Betriebsgebäude zwischen 10 dB (gekipptes Fenster) und 35 dB (Fenster mit Mehrscheibenisolierverglas)
- Geschlossener Außenbauteile im Bereich der Produktion aufgrund hygienetechnischer Vorgaben und gekippter Fenster und für 60 min am Tag geöffneter Tore im Bereich der Natec und Werkstatt

#### **(6) Schallabstrahlung bestehender und geplanter Anlagentechnik**

- Gemessener Schallleistungspegel der bestehenden Anlagentechnik zwischen 43 dB(A) (Fortluft Nord Nr. 2 Steuerzentrale "AZO") und 90 dB(A) (Fortluft Ost Wannenwaschanlage), sowie einem Spitzenpegel der Überdruckauslassleitung des Dampfkesseis von 123 dB(A) für 5 min bei einer TÜV Prüfung
- Ableitung der Schallleistungspegel der geplanten und teilweise der bestehenden Anlagentechnik aus den gemessenen Quellen oder Ansatz von plausiblen anlagentypischen Schallleistungspegeln
- Gemessener Schallleistungspegel der Kühltürme von 86 dB(A) je Kühlturm bei einem kontinuierlichen Betrieb von 6 Kühltürmen während des Tagzeitraumes und von 4 Kühltürmen während der Nachtzeit

#### **(7) Parkhaus (Gebäude 10)**

- Einer Gesamtkapazität des Parkhauses von 779 Stellplätzen
- Reservierung der Parkebenen E-2, E-1, E0 und Teile von E1 für die Schicht-Mitarbeiter, die auch nachts zu- und abfahren, von 60 Stellplätzen in der Ebene E1 für Besucher und Kunden und der Ebenen E2, E3, E4 und E5 für die Mitarbeiter der Normalschicht

- Einer Pkw-Frequentierung durch die Schicht-Mitarbeiter von tagsüber/lauteste Nachtstunde 573/166 Bewegungen, der Normal-schicht-Mitarbeiter von tagsüber 800 Bewegungen und der Kunden und Besucher von tagsüber 100 Bewegungen
- Eines bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile des Parkhauses von 10 dB (aus Prüfzeugnis für COLT Schallschutzlamellen)
- Lärmimmissionen des Zu- und Abfahrtsverkehrs auf dem Betriebsgrundstück unter Berücksichtigung der o.g. Frequentierung, einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und eines Abzuges von -1,6 dB(A) für die lärmindernde Asphaltdeckschicht (nach Rücksprache mit dem LfU)

#### **(8) Oberirdische Parkplätze (Parkflächen 1-4)**

- Pkw-Frequentierung auf den Parkplätzen tagsüber von:
  - Parkplatz 1: 108 Bewegungen pro Tag
  - Parkplatz 2: 38 Bewegungen pro Tag
  - Parkplatz 3: 58 Bewegungen pro Tag
  - Parkplatz 4: 64 Bewegungen pro Tag
- Eines Zuschlages für die Parkplatzart von 0 dB(A) und eines Impulshaltigkeitszuschlages von 4 dB(A)
- Einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den Fahrwegen von 30 km/h.

Nach den Ergebnissen der vom Gutachter durchgeführten Prognose nach den Prognosemodellen der TA-Lärm (z.B. DIN ISO 9613-2, VDI 2571) in Verbindung mit der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz und der RLS-90 ergeben sich an den am stärksten betroffenen Immissionsorten der angrenzenden Umgebungsbebauung an den dem Betrieb zugewandten Gebäudeseiten die nachstehenden Beurteilungspegel:

IO Nr.	Adresse	Immissionsrichtwert [dB(A)]		Beurteilungspegel [dB(A)]		Überschreitung [dB(A)]	
IO 1	Mühlenweg 14	55	40	49	47	-6	<b>+7</b>
IO 7	Mühlenweg 9	60	45	49	46	-11	<b>+1</b>
IO 39	Mühlenweg 15	60	45	52	51	-8	<b>+6</b>
IO 16	Kemptener Straße 47	60	45	44	43	-16	-2
IO 21	Kemptener Straße 28	60	45	54	45	-6	0
IO 26	Bachstraße 1	60	45	52	44	-8	-1
IO 27	Bachstraße 15	55	40	46	36	-9	-4
IO 31	Herz-Jesu-Heim-Str.14	55	40	46	39	-9	-1
IO 35	Flur Nr. 1998/5	55	40	53	53	-2	<b>+13</b>
IO 38	Flur Nr. 1998/6	55	40	49	49	-6	<b>+9</b>

Nach den **Ergebnissen der Prognose für das Standortentwicklungskonzept 2025** (Tabelle AI Anhang 5) ergeben sich an den Immissionsorten nördlich des Mühlenweges (z.B. Mühlenweg 14) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Beurteilungspegel von tagsüber/nachts

max. 49/47 dB(A). Demzufolge werden die zulässigen Immissionsrichtwerte von tagsüber/nachts 55/40 dB(A) tagsüber um mind. 6 dB(A) unterschritten und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten.

An den bestehenden Immissionsorten südlich des Mühlenweges (z.B. Mühlenweg 9), innerhalb des Mischgebietes, ergeben sich Beurteilungspegel von tagsüber/nachts max. 49/46 dB(A). Demzufolge werden die zulässigen Immissionsrichtwerte von tagsüber/nachts 60/45 dB(A) tagsüber um mind. 11 dB(A) unterschritten und nachts um bis zu 1 dB(A) geringfügig überschritten.

An dem bauplanungsrechtlich zulässigen Immissionsort Mühlenweg 15 wird der Tagesimmissionsrichtwert um 8 dB(A) unterschritten und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

An allen anderen o.g. Immissionsorten der bestehenden Umgebungsbebauung werden die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten. An den Immissionsorten Mühlenweg 7 sowie Kemptener Straße 30 und 28 wird der Nachtimmissionsrichtwert jedoch völlig ausgeschöpft.

An den fiktiven Immissionsorten der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes Herz-Jesu-Heim-Straße auf den Grundstücken Flur Nr. 1998/5 und 1998/6 ergeben sich nach der durchgeführten Prognose Beurteilungspegel von tagsüber/nachts bis zu 53 dB(A). Demzufolge wird der zulässige Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber um mind. 2 dB(A) unterschritten und nachts um bis zu 13 dB(A) erheblich überschritten.

Nach Aussage des Gutachters der o.g. Gesamtlärbetrachtung werden die Überschreitungen des Nachtimmissionsrichtwertes v.a. von den im Folgenden aufgeführten bestehenden Geräuschquellen verursacht:

- Fortluft Wannenwaschanlage (Nord-Ost-Ecke Halle B)
- Fortluft Ost Mischraum (Nordost-Ecke Halle B)
- Fortluft Nord Raumlufttrockner Fa. Munters (Nordseite Anbau Halle A "Bau90")
- Fortluft Teilewaschanlage Nr. 1 (Fassade Nord-Anbau Nord Halle B)

Um die Nachtimmissionsrichtwerte an der bestehenden und geplanten Bebauung einhalten zu können, werden vom Gutachter zunächst organisatorische Maßnahmen (Abschalten der o.g. Lüftungsanlagen während der Nachtzeit) diskutiert. Dies lässt sich jedoch nach Rücksprache mit dem Betreiber nicht umsetzen.

Demzufolge wird vom Gutachter vorgeschlagen durch zusätzliche Maßnahmen nach dem Stand der Lärminderungstechnik (z.B. Einsatz geräuscharmer Ventilatoren, Einsatz ausreichend dimensionierter Schalldämpfer) den Schallleistungspegel am Austrittsüberschnitt der o.g. Fortluftöffnungen auf Jeweils max. 70 dBCA) zu begrenzen.

Durch diese Maßnahmen ergeben sich an den o.g. Immissionsorten die nachstehenden reduzierten Beurteilungspegel für den Bauabschnitt 1 unter Berücksichtigung der zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen (vgl. Tabelle A2 Anhang 5):

IO Nr.	Adresse	Immissionsrichtwert [dB(A)]		Beurteilungspegel [dB(A)]		Überschreitung [dB(A)]	
IO 1	Mühlenweg 14	55	40	48	39	-7	-1
IO 7	Mühlenweg 9	60	45	49	40	-11	-5
IO 39	Mühlenweg 15	60	45	51	41	-9	-4
IO 16	Kemptener Straße 47	60	45	44	43	-16	-2
IO 21	Kemptener Straße 28	60	45	54	45	-6	0
IO 26	Bachstraße 1	60	45	52	44	-8	-1
IO 27	Bachstraße 15	55	40	46	36	-9	-4
IO 31	Herz-Jesu-Heim-Str.14	55	40	46	38	-9	-2
IO 35	Flur Nr. 1998/5	55	40	51	43	-4	<b>+3</b>
IO 38	Flur Nr. 1998/6	55	40	47	40	-8	0

Die Prognose zeigt, dass durch diese Maßnahme der Nachtimmissionsrichtwert an der Wohnbebauung nördlich des Mühlenweges im allgemeinen Wohngebiet um mind. 1 dB(A) unterschritten und an der bestehenden Wohnbebauung südlich des Mühlenweges im Mischgebiet um mind. 5 dB(A) unterschritten wird. An dem bauplanungsrechtlich zulässigen Immissionsort Mühlenweg 15 wird der Nachtimmissionsrichtwert um 4 dB(A) unterschritten. An den fiktiven Immissionsorten auf dem Grundstück Flur Nr. 1998/5 wird der Nachtimmissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet weiterhin um bis zu 3 dB(A) überschritten. In der potentiellen zweiten Häuserreihe auf dem Grundstück Flur Nr. 1998/6 wird der Nachtimmissionsrichtwert bereits eingehalten (vgl. Tabelle A2 Anhang 5).

### **Endausbau 2030 (BA2)**

Da für den Endausbau 2030 noch keine konkreten Planungen vorliegen, werden typisierende Annahmen getroffen, die eine obere Abschätzung ("worst case") darstellen. Für den Prognoseansatz werden Erfahrungswerte oder Messwerte aus den bestehenden Betriebsbereichen mit vergleichbarer Nutzung herangezogen.

In der Lärmprognose für den **Endausbau 2030** wurden neben den Ansätzen in Nr. 2.1.1 für das Standortentwicklungskonzept 2025 zusätzlich die folgenden Lärmquellen betrachtet:

#### **(1) Bürogebäude 1-3**

- Je eine RLT-Anlage auf dem Dach der Bürogebäude mit einem Schallleistungspegel von jeweils 67 dB(A)
- Eines kontinuierlichen Betriebes der RLT-Anlagen

#### **(2) Hochregallager (Gebäude 4.1)**

- Eines Innenpegels im Gebäude von 70 dB(A) (abgeleitet aus Innenpegel des best. Hochregallagers)
- Eines bewerteten Schalldämmmaßes der Außenbauteile von mind. 29 dB
- Eines kontinuierlichen Betriebes von 15 Zuluftgeräten auf dem Dach des Gebäudes mit einem Schallleistungspegel von 68 dB(A) pro Gerät

#### **(3) Erweiterung Produktion (Gebäude 7)**

Abwägung/Beschluss:

Für das Szenario des "Endausbaus 2030" werden in den nebenstehenden Ausführungen des LRA Lindau die in der Gesamtlärbetrachtung (Stand: 26.06.2020) zusätzlich gegenüber dem "Standortentwicklungskonzept 2025" herangezogenen Emissionsansätze aufgeführt. Darüber hinaus werden für relevante Immissionsorte die prognostizierten Beurteilungspegel tagsüber/nachts aufgeführt.

Es erfolgt eine Planänderung.

Aktuelle Planungen 01/2021 (Tiefgaragen unter den Bürogebäuden 1, 2 und 3 sowie eventuelle Nutzungsänderung Geb. 4.1 von einem Hochregallager in ein Produktionsgebäude mit Tiefgarage) werden im Szenario "Vorausschau Endausbau 2030" zusätzlich berücksichtigt. Es erfolgt deshalb eine entsprechende (Neu-)Beurteilung des Szenarios (vgl. Fortschreibung der Gesamtlärbetrachtung, Bericht: 19086\_gew\_gu04\_v1, Stand: 02.02.2021).

- Eines Innenpegels im Gebäude von 75 dB(A) (abgeleitet aus dem gemessenen Innenpegel in Halle A)

- Eines bewerteten Schalldämmmaßes der Außenbauteile von mind. 35 dB

#### **(4) Erweiterung Produktion (Gebäude 11)**

- Eines Halleninnenpegels von 80 dB(A) (abgeleitet aus den gemessenen Innenpegeln)

- Eines bewerteten Schalldämmmaßes der Außenbauteile von mind. 35 dB

- Einer Verlagerung der Anlagentechnik an der Nordseite der Halle A an die Nordfassade oder auf das Dach des Gebäudes 11

#### **(5) Erweiterung Produktion mit Lkw-Parkplatz und Durchfahrt (Gebäude 12)**

- Eines Halleninnenpegels von 86 dB(A) (abgeleitet aus gemessenem Innenpegel in Produktion "Weißbereich HSK)

- Eines bewerteten Schalldämmmaßes der Außenbauteile von mind. 35 dB

- Einer Beibehaltung der in diesem Bereich bestehenden Anlagentechnik über Dach

- Einer geänderten Lage des Lkw-Parkplatzes und geänderten Zufahrt zum Lkw-Parkplatz mit 1 Lkw-Bewegung in der lautesten Nachtstunde auf dem Lkw-Parkplatz

- fahrzeugeigene elektrisch betriebene Kühlaggregate auf dem Lkw Parkplatz nach Errichtung von Drehstromanschlüssen mit einem Schallleistungspegel pro Kühlaggregat von 85 dB(A) bei 50 % der Lkws.

Nach den Ergebnissen der vom Gutachter durchgeführten Prognose für den Endausbau 2030 ergeben sich 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)]		Überschreitung [dB(A)]	
IO 1	Mühlenweg 14	55	40	48	39	-7	-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	38	-14	-7
IO 26	Bachstraße 1	60	45	47	45	-13	0
IO 27	Bachstraße 15	55	40	43	36	-12	-4
IO 31	Herz-Jesu-Heim-Str.14	55	40	46	39	-9	-1
IO 35	Flur Nr. 1998/5	55	40	49	42	-6	+2
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

<p>Nachtimmissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten. Die Beurteilungspegel aller Immissionsorte können der Tabelle A3 Anhang 5 der o.g. Gesamtlärbetrachtung entnommen werden.</p> <p>An den fiktiven Immissionsorten auf dem Grundstück Flur Nr. 1998/5 ist mit einer Überschreitung des Nachtimmissionsrichtwertes von bis zu 2 dB(A) zu rechnen. Die Prognose verdeutlicht, dass sich an den südlich des Betriebsgeländes der Fa. Hochland entlang der Kemptener Straße gelegenen Immissionsorten (z.B. Kemptener Straße 28) durch die Abschirmwirkung der Bürogebäude 1-3 gegenüber dem Verladehof der Beurteilungspegel im Bauabschnitt 2 deutlich reduziert.</p>	
<p><b>Spitzenpegelbetrachtung</b></p> <p>Darüber hinaus wurden in der Gesamtlärbetrachtung vom 26.06.2020 auch die auftretenden Spitzenpegel beurteilt. Nach Nr. 6.1 der TA-Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.</p> <p>Unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des Absetzens eines Containers am Werkgelände Nord (Abf. Nr. 3) mit einem Schallleistungspegel von 123 dB(A) tagsüber</li> <li>• der Betätigung der Betriebsbremse auf dem Lkw-Parkplatz am Werkgelände West im Bauabschnitt 1 mit einem Schallleistungspegel von 108 dB(A) tagsüber und nachts</li> <li>• einem Schließen der Pkw-Tür auf dem oberirdischen Parkplatz PI mit einem Schallleistungspegel von 97,5 dB(A) tagsüber</li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Einwand des LRA Lindau, insbesondere bzgl. der öffentlich-rechtlich ggf. bestehenden Abwehransprüche, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt eine Planänderung. Aufgrund der nunmehr geänderten Eigentumsverhältnisse ist die prognostizierte nächtliche Überschreitung des Spitzenpegels für das Szenario des "Standortentwicklungskonzeptes 2025" abwägungsrelevant. Im Zuge der planerischen Konfliktbewältigung wird deshalb in Abstimmung mit dem Betreiber ein Schallschutzmaßnahmenkonzept erarbeitet (vgl. Stellungnahme 19086_gew_stn01_v1, Stand: 02.02.2021). Die Schallschutzmaßnahme zur Vermeidung einer Überschreitung des nächtlichen Spitzenpegels am Anwesen "Bachstr. 1" wird als zusätzliche Festsetzung in die Satzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes übernommen.</p>

- einer Entladung an der Innenrampe des Verladehofes mit einem Schallleistungspegel von 100 dB(A) nachts
- eines Schließens der Pkw Tür im Parkhaus mit einem Schallleistungspegel von 97,5 dB(A) nachts,

ergeben sich an den nächstgelegenen Immissionsorten der Umgebungsbebauung Spitzenpegel für den Tagzeitraum zwischen 67 und 81 dB(A) und für die Nachtzeit von 50 bis 68 dB(A). Demzufolge ergibt sich an dem 1026d (Bachstraße 1, Dachgeschoss Nordseite) eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums um 3 dB(A). An den anderen maßgeblichen Immissionsorten werden die zulässigen Spitzenpegel von tagsüber/nachts 85 bzw. 90/ 65 dB(A) eingehalten.

Es wird im Gutachten nicht aufgezeigt, durch welche Maßnahmen eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums verhindert werden kann, da der Gutachter bei Erstellung der Gesamtlärbetrachtung davon ausgegangen ist, dass das Erdgeschoss und Dachgeschoss des Gebäudes Bachweg 1 noch im Besitz der Fa. Hochland sind.

Gemäß Email des Gutachters der Fa. hcon vom 16.11.2020 liegt für sämtliche Bewohner der Bachstraße 1 eine notariell beglaubigte Duldungsverpflichtung der Immissionen (u.a. Lärm, Gerüche) der Fa. Hochland vor. Nach den Ausführungen des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 "Lärmschutz in der Bauleitplanung" sind solche zivilrechtlichen Dienstbarkeiten geeignet, zivilrechtliche Abwehransprüche auszuschließen. Auswirkungen auf öffentlich-rechtliche Abwehransprüche haben sie nur in sehr begrenztem Umfang. Weiter wird darin

<p>ausgeführt, dass eine derartige Verzichtserklärung nicht am Abwägungsprozess teilnimmt. Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung kann demgegenüber verletzt sein, wenn die Gemeinde einen der planerischen Bewältigung bedürftigen Konflikt einer privatrechtlichen Regelung überlässt.</p>	
<p>Der Gutachter führt in der Email vom 16.11.2020 weiter aus, dass das Spitzenpegelkriterium nach Errichtung des Gebäudes 12 in der Endausbaustufe 2030 in der derzeit geplanten Form aufgrund von Abschirmeffekten des Gebäudes 12 voraussichtlich am Anwesen Bachstraße 1 eingehalten wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen des LRA Lindau werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt eine Planänderung. Im Zuge des erforderlichen Schallschutzmaßnahmenkonzepts zur Vermeidung einer nächtlichen Überschreitung des Spitzenpegels für das "Standortentwicklungskonzept 2025" wird gleichzeitig der rechnerische Nachweis bzgl. der Einhaltung des nächtlichen Spitzenpegels am Anwesen "Bachstr. 1" für das Szenario der "Endausbaustufe 2030" geführt (vgl. Stellungnahme 19086_gew_stn01_v1, Stand: 02.02.2021).</p>
<p><b>Lärmimmissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen</b></p> <p>Nach Nr. 7.4 der TA-Lärm sind die Geräusche des An» und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m zum Betriebsgrundstück durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht um mind. 3 dB(A) erhöhen</li> <li>• keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und</li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das LRA Lindau fasst in den nebenstehenden Ausführungen die in der Gesamtlärmuntersuchung (Stand: 26.06.2020) herangezogenen Beurteilungskriterien, Schallemissionsansätze und Berechnungsergebnisse zum anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen gemäß Nr. 7.4 TA Lärm zusammen.</p> <p>Es erfolgt eine Planänderung.</p> <p>Gegenüber dem o.g. Beurteilungsstand 06/2020 ist durch zusätzliche Planungen (Errichtung von Tiefgaragen und des damit im Zusammenhang stehenden</p>

- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

In Nr. 6.3 der Gesamtlärbetrachtung wurden die anlagenbezogenen Verkehrsströme innerhalb des Betriebsgeländes der Fa. Hochland detailliert bestimmt und in Nr. 8.4. durch plausible Annahmen auf die öffentlichen Verkehrswege (Kemptener Straße und Bachstraße) aufgeteilt. Darüber hinaus wurde der Öffentliche Verkehr auf den o.g. Straßen ohne den anlagebezogenen Verkehr bestimmt.

Unter Berücksichtigung

- einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke des öffentlichen Verkehrs auf der B 32 für das Prognosejahr 2035 von 9539 Kfz/24h (abgeleitet aus den Zählraten der Obersten Baubehörde von 2015 mit einer Zunahme des Verkehrs von 1% pro Jahr)
- eines Lkw-Anteiles von tagsüber/nachts 5,9/7,6%
- einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf der B32
- einer angenommenen durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke des öffentlichen Verkehrs auf der Bachstraße für das Prognosejahr 2035 von 500 Kfz/24h (abgeleitet aus den Verkehrsdaten der Kollpingstraße für 2018 von 350 Kfz/24h)
- eines Lkw-Anteiles auf der Bachstraße von tagsüber/nachts 1%
- einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Bachstraße
- eines betrieblichen Fahrverkehrs auf der B 32 von 1935 Kfz/16h bzw. 121 Kfz/h mit einem Lkw- Anteil von tagsüber 7,5%

zusätzlichen Kfz-Aufkommens) nunmehr mit einem (geringfügig) höheren anlagenbezogenen Verkehr der Fa. Hochland zu rechnen. Zudem wird für die gesamte Bachstraße die 30 km/h-Zonierung entsprechend berücksichtigt.

Entsprechend der o.g. Ausführungen erfolgt in der Fortschreibung der Gesamtlärbetrachtung eine erneute Beurteilung zum anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen (vgl. Bericht: 19086\_gew\_gu04\_v1, Stand: 02.02.2021). Die Untersuchung nach Nr. 7.4 der TA Lärm kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Planungstexturen keine nennenswerte Änderung der schalltechnischen Situation bzw. Beurteilung gegenüber dem Stand 06/2020 vorliegt.

- eines betrieblichen Fahrverkehrs auf der B 32 von 316 Kfz/8h bzw. 40 Kfz/h mit einem Lkw- Anteil von nachts 2,8%
- eines betrieblichen Fahrverkehrs auf der Bachstraße von 277 Kfz/16h bzw. 17 Kfz/h mit einem Lkw- Anteil von tagsüber 31%
- eines betrieblichen Fahrverkehrs auf der Bachstraße von 9 Kfz/8h bzw. 1,1 Kfz/h mit einem Lkw- Anteil von nachts 100%
- einer Aufteilung des betrieblichen Fahrverkehrs auf der B32 zu 50 % auf die beiden Fahrrichtungen

ergeben sich gemäß der Prognosevorschrift (RLS-90) an den nachstehenden maßgeblichen Immissionsort die folgenden Beurteilungspegel:

Immissionsort	werksfremder Verkehr (1) [dB(A)] tagsüber/nachts	anlagenbez. Verkehr (2) [dB(A)] tagsüber/nachts	Gesamtverkehr (3) = (1) + (2) [dB(A)] tagsüber/nachts	Differenz (3)-(1) [dB(A)] tagsüber/nachts
Bachstr.1 IO26 DG (N)	45,9/38,6	49,7/40,8	51,2/42,8	<b>5,3/4,2</b>
Kemptener Straße 15 IO25 DG (N)	47,0/39,9	47,5/40,1	50,3/43,0	<b>3,3/3,1</b>
Kemptener Straße 18 IO24 UG(N)	68,5/61,5	59,7/52,6	69,0/62,0	<b>0,5/0,5</b>

Die Prognose zeigt, dass an der Bachstraße 1 durch den betrieblichen Fahrverkehr auf den öffentlichen Straßen der Beurteilungspegel tagsüber/nachts um 5,3/4,2 dB(A) ansteigt. Allerdings werden die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV von tagsüber/nachts 64/54 dB(A) um 12/11 dB(A) unterschritten. An dem Immissionsort Kemptener Straße 15 erhöht sich der Beurteilungspegel tagsüber/nachts

um 3,3/3,1 dB(A), die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden allerdings um 13/11 dB(A) unterschritten. An dem Immissionsort Kemptener Straße 18 erhöht sich der Beurteilungspegel tagsüber und nachts um 0,5 dB(A), die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden um tagsüber/nachts 5/8 dB(A) überschritten, es findet aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Kemptener Straße jedoch eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr statt. Darüber hinaus ist die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte v.a. auf den werksfremden Verkehr zurückzuführen. Demzufolge sind an keinem der Immissionsorte alle drei Bedingungen für eine organisatorische Reduzierung des betrieblichen Fahrverkehrs auf öffentlichen Straßen erfüllt.

#### **Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs**

Südlich des Planungsgebietes grenzt unmittelbar die Bundesstraße 32 und in einem Abstand von ca. 50 m die Gleisachsenmitte der Bahnlinie 5362 Lindau-Kempten an. Da sich gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan im südlichen Bereich des Planungsgebietes schützenswerte Räume in Form von Büros befinden, wurden die Verkehrslärmimmissionen am Planungsgebiet in der schalltechnischen Untersuchung der Fa. hcon vom 06.07,2020 prognostiziert.

Unter Berücksichtigung

- einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke der B32 für das Prognosejahr 2035 von 9539 Kfz/24 h (errechnet aus den Verkehrszählenden von 2015 mit einer jährlichen Zunahme des Verkehrs um 1%)

Abwägung/Beschluss:

Das LRA Lindau listet nebenstehend die in der schalltechnischen Untersuchung zu den Einwirkungen durch umliegenden Verkehrslärm in das künftige Bebauungsplangebiet (Bericht: 19086\_bpl\_str\_sch\_gu01\_v1, Stand: 06.07.2020) herangezogenen Schallemissionsansätze (Straße + Schiene) auf. Darüber hinaus werden für die Südseiten der bestehenden und ggf. geplanten Bürogebäude die zu erwartenden Beurteilungspegel durch umliegenden Straßen- und Schienenverkehr angegeben sowie auf die zielführenden (passiven) Schallschutzmaßnahmen an den (Büro-)Gebäuden eingegangen.

Es erfolgt keine Planänderung.

- einer maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke für das Prognosejahr 2035 von tagsüber/nachts 549/94 Kfz/h
  - eines Lkw-Anteiles von tagsüber/nachts 5,9/7,6 %
  - einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h
  - einer Frequentierung auf der Bahnlinie Lindau-Kempten im Prognosejahr 2035 von tagsüber/nachts 2/0 Güterzüge (GZ-V) und von tagsüber/nachts 41/8 Personenzügen (RV-VT)
  - einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Streckenabschnitt von 100 km/h für Güterzüge und 140 km/h für Personenzüge
  - eines Zuschlages für die Bahnüberführung Nadenbergstraße von 3 dB(A) und für die Fahrbahnart von -3dB(A),
- ergeben sich gemäß den Ergebnissen der vom Gutachter durchgeführten Prognose für den Straßenverkehr nach RLS-90 und für den Schienenverkehr nach Schall03-2014 an den Südseiten der bestehenden bzw. geplanten Gebäude entlang der Kemptener Straße die nachstehenden Gesamtbeurteilungspegel für den Tagzeitraum durch den Verkehrslärm der o.g. Lärmquellen:

Gebäude	Beurteilungspegel [dB(A)]	Orientierungswert [dB(A)]	Überschreitung [dB(A)]
Kemptener Str.17 EG - 3. OG	69	65	+4
Verwaltung Querriegel EG- -3. OG	64	65	-1
Verwaltung Längsriegel EG- -3. OG	69	65	+4
Gebäude 1-2 EG -2.OG	67	65	+2
Gebäude 3 EG - 2. OG	68	65	+3

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Prognose ergeben sich an der straßenzugewandten Südseite der ersten Häuserreihe entlang der Kemptener Straße, mit Ausnahme des bestehenden Verwaltungsgebäudes Querriegel, Überschreitungen des Tagesorientierungswertes von bis zu 4 dB(A).

An den anderen Gebäudeseiten bzw. Etagen wird der zulässige Tagesorientierungswert bereits eingehalten. Da Betriebsleiterwohnungen nicht geplant sind, wird für die Beurteilung nur der Tagesorientierungswert herangezogen.

Aufgrund der prognostizierten Überschreitungen des zulässigen Tagesorientierungswertes sind für die Südseiten der ersten Häuserzeile entlang der Kemptener Straße passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Anforderungen an das bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile, Orientierungspflicht der Fensteröffnungen schützenswerter Räume auf die West-, Nord und Ostseite der Gebäude, Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen) festgesetzt. Durch diese Festsetzungen kann eine Einhaltung eines Innenpegels von 40 dB(A) in den schützenswerten

<p>Büroräumen und damit gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.</p>	
<p><b>Beurteilung</b></p> <p>Die Gesamtlärbetrachtung der Lärmimmissionen der Fa. Hochland verdeutlicht, dass eine Betriebsentwicklung an dem bestehenden Betriebsstandort in Heimenkirch aus immissionsschutztechnischer Sicht nur dann möglich ist, wenn sowohl an dem Bestand als auch an den Erweiterungsgebäuden des Standortentwicklungskonzeptes 2025 und des Endausbaus 2030 umfangreiche Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Gemäß dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" in der Fassung vom 08.09.2020 wurden die vom Gutachter bestimmten Schallschutzmaßnahmen (vgl. Tabelle 64, 65 und 66 der schalltechnischen Untersuchung vom 26.06.2020} jedoch nur teilweise als Festsetzung übernommen. Da die Umsetzung dieser Schallschutzmaßnahmen jedoch eine Voraussetzung für die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an der schützenswerten Umgebungsbebauung darstellt, sind die am Bestand als auch an den Erweiterungsgebäuden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen vollständig als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Die Gesamtlärbetrachtung verdeutlicht jedoch auch, dass an den Wohngebäuden nördlich des Betriebsgeländes im Bereich nördlich und südlich des Mühlenweges bereits durch den <u>bestehenden Betrieb mit Überschreitungen des Nachtimmissionsrichtwertes der TA-Lärm von bis zu 7 dB(A) zu rechnen ist</u>. Im Rahmen der Baugenehmigung</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Einwand des LRA Lindau wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt eine Planänderung. Entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden sämtliche erforderliche Schallschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände der Fa. Hochland vollständig als Festsetzung in die Satzung des Bebauungsplanes übernommen (vgl. Bericht: 19086_gew_gu04_v1, Stand: 02.02.2021). Zusätzlich werden Schallschutzmaßnahmenkonzepte zur Vermeidung der Überschreitung des nächtlichen Spitzenpegels am Anwesen "Bachstr. 1", für die geplanten Tiefgaragen sowie für das Geb. 4.1 in Abhängigkeit der Nutzung (Lager o. Produktion) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.</p>

<p>der Erweiterungsgebäude ist deshalb in Zukunft zu prüfen, ob die geplante Erweiterung (z.B. Parkhaus) zu einer weiteren Erhöhung des Gesamtbeurteilungspegels an den Immissionsorten im Bereich des Mühlenweges führt. In diesem Fall ist vor Erteilung der Baugenehmigung für die Erweiterung durch den Bauherrn sicherzustellen, dass zunächst die Lärmsanierungsmaßnahmen an den bestehenden betrieblichen Anlagen umgesetzt werden.</p> <p>Unabhängig von den Entwicklungskonzepten der Fa. Hochland besteht ein Lärmsanierungsbedarf an den Lüftungsöffnungen an der Nordseite der Hallen A und B. Der bestehende Betrieb wird derzeit nicht genehmigungskonform betrieben (vgl. z.B. Baugenehmigungsbescheid vom 25.03.2002 zum Neubau der Käsevorbereitung, Gesch. Nr. 31-602-00574/01). Nach Auflage a) zu Art. 16 BayBO dieses Bescheides dürfen die Lärmimmissionen, ausgehend von den bestehenden betrieblichen Anlagen (inkl. Lkw Fahrverkehr) in der Summe mit den Lärmeinwirkungen des Erweiterungsgebäudes an den nächstgelegenen Einwirkorten der bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung (z.B. Fiur Nr. 1998/7, entspricht 101) die Immissionsrichtwerte von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) nicht überschreiten. Diese Auflage ist jedoch derzeit nicht erfüllt.</p>	
<p>Unabhängig von den Entwicklungskonzepten der Fa. Hochland besteht ein Lärmsanierungsbedarf an den Lüftungsöffnungen an der Nordseite der Hallen A und B. Der bestehende Betrieb wird derzeit nicht genehmigungskonform betrieben (vgl. z.B. Baugenehmigungsbescheid vom 25.03.2002 zum Neubau der Käsevorbereitung, Gesch. Nr. 31-602-00574/01). Nach Auflage a) zu Art. 16 BayBO dieses</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur bestehenden schalltechnischen Situation nördlich des Betriebsgeländes (entlang des Mühlenweges) werden zu Kenntnis genommen und spiegeln die prognostizierte schalltechnische Situation der Gesamtlärbetrachtung wieder. In der Gesamtlärbetrachtung (Gesamtbericht, Stand: 26.06.2020), Anlage zum Bebauungsplan (Kurzbericht, Stand: 27.08.2020)</p>

<p>Bescheides dürfen die Lärmimmissionen, ausgehend von den bestehenden betrieblichen Anlagen (inkl. Lkw Fahrverkehr) in der Summe mit den Lärmeinwirkungen des Erweiterungsgebäudes an den nächstgelegenen Einwirkorten der bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung (z.B. Fiur Nr. 1998/7, entspricht 101) die Immissionsrichtwerte von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) nicht überschreiten. Diese Auflage ist jedoch derzeit nicht erfüllt.</p>	<p>sowie Fortschreibung des Gesamtlärmberichts (vgl. 19086_gew_gu04_v1, Stand: 02.02.2021) werden für den bestehenden "Schallschutzkonflikt" im Norden des Betriebes Maßnahmen aufgezeigt bzw. als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Entsprechende Lärmsanierungsmaßnahmen an bestehender Anlagentechnik (z.B. Fortluft der Wannenwaschanlage) werden darüber hinaus durch die Fa. Hochland bereits erarbeitet und durch den Gutachter auf ihre schalltechnische Wirksamkeit hin untersucht (Einhaltung der Festsetzungen bzw. schalltechnischen Anforderungskriterien der TA Lärm).</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hochland" in der Fassung vom 08.09.2020 erhebliche Bedenken. Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn nachstehende Maßgaben in der weiteren Planung berücksichtigt werden:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die nebenstehende Ausführung des LRA Lindau wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt eine Planänderung. Die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz im Bebauungsplan werden in Abstimmung mit dem LRA Lindau neu gefasst. Zudem wird die Maßnahme zur Vermeidung der nächtlichen Spitzenpegelüberschreitung am Anwesen "Bachstr. 1" als Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen für aktuelle Planungen 01/2021 (Errichtung von Tiefgaragen, Nutzungsänderung Geb. 4.1 von einem Hochregallager in ein Produktionsgebäude mit Tiefgarage) werden ebenfalls als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Der Hinweis Nr. 6.12 Abs. 2 des Textteils zum Bebauungsplan ("Bei künftigen Erweiterungen, Neubauten und Nutzungsänderungen ist durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen maßgeblichen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dem Festsetzungsvorschlag wird zugestimmt.</p> <p>Es erfolgt eine Planänderung.</p>

<p>Einwirkorten eingehalten bzw. unterschritten werden.") ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	
<p>Die Festsetzungen zum Gewerbelärm in Nr. 2.21 des Textteils zum Bebauungsplan sind wie folgt neu zu fassen:</p> <p>Im Geltungsbereich ist folgendes festgesetzt (Bezeichnung der Gebäude entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 04.09.2020 und dem Bestandsplan:</p> <p><u>Für die bestehenden betrieblichen Einrichtungen und Anlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf dem Werksgelände ist zwischen 20.00 Uhr und 6.00 Uhr der Betrieb von fahrzeugeigenen Kühlaggregaten nicht zulässig.</li> </ul> <p>Dieses Verbot ist durch ein Display in mehreren Sprachen, das vom Lkw-Parkplatz gut einsehbar ist, zu verdeutlichen und durch Personal regelmäßig zu kontrollieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die an der Außenluftöffnung der Hauptlüftungsanlage SK Halle A-C (Fassade Nord Halle C, Anbau Nord/Technik) bestehende gebäudevorgelagerte Schallschutzwand ist dauerhaft zu erhalten.</li> <li>- Die an der Fortluftöffnung Waschraum (Fassade Nord Halle B) gebäudevorgelagerte Schallschutzwand ist dauerhaft zu erhalten.</li> <li>- Das Einfügungsdämmmaß des Abgasschalldämpfers des Kamins der Dampfkesselanlage muss dauerhaft mind. 21 dB betragen.</li> <li>- Bei einem Betrieb in den bestehenden Werkhallen sind die ins Freie führenden Fenster, Türen und Tore geschlossen zu halten. Dabei ist auf ein fugendichtes Verschließen zu achten. Die Türen und Tore</li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Den Festsetzungsvorschlägen zum Schallschutz wird mit Ausnahme des Pkt. "Betrieb von fahrzeugeigenen Kühlaggregaten" zugestimmt.</p> <p>Es erfolgt eine Planänderung für den Betrieb von Lkw-Kühlaggregaten, da unterschiedliche Betriebszeiten für die Bereiche Lkw-Parkplatz und den Verladehof festgesetzt werden müssen.</p> <p>Die Festsetzung zum Betrieb fahrzeugeigener Kühlaggregate auf dem Betriebsgelände wird wie folgt neu gefasst:</p> <p>"Auf dem Lkw-Parkplatz ist zwischen 20.00 Uhr und 6.00 Uhr der Betrieb von fahrzeugeigenen Kühlaggregaten nicht zulässig. Dieses Verbot ist durch ein Display in mehreren Sprachen, das vom Lkw-Parkplatz gut einsehbar ist, zu verdeutlichen und durch Personal regelmäßig zu kontrollieren.</p> <p>Auf dem Verladehof ist im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) der Betrieb von fahrzeugeigenen Kühlaggregaten nicht zulässig."</p> <p>Folgende zusätzliche Festsetzung wird in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen:</p> <p>"Das Abstellen von Lkw während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nur auf den drei östlich ausgewiesenen bzw. gekennzeichneten Stellplätzen des bestehenden Lkw-Parkplatzes zulässig. Die Beschränkung ist durch organisatorische Maßnahmen (z.B. Absperr-/ Kettenpfosten, Parkbügel oder Beschilderung) sowie Information der Lieferfirmen, Kontrolle durch Personal, Betriebsanweisung) sicherzustellen."</p>

dürfen nur kurzzeitig zum Betreten und Verlassen bzw. zur Ein- und Ausfahrt geöffnet werden.

- Der Schallleistungspegel der Fortluftöffnungen der Wannenaschanlage (Nord-Ost-Ecke Halle B), des Mischraumes (Nord-Ost-Ecke Halle B), des Raumlufttrockners Fa. Munters (Nordseite Anbau Halle A "Bau90") und der Teilewaschanlage Nr. 1 (Fassade Nord-Anbau Nord Halle B) sind auf maximal 70 dB(A) zu begrenzen. Zur Einhaltung dieser Anforderung sind geeignete Maßnahmen nach dem Stand der Lärminderungstechnik (z.B. Einsatz geräuscharmer Geräte, Einsatz ausreichend dimensionierter Schalldämpfer) umzusetzen.

Für die Gebäude 1,2 und 3 (Bürogebäude):

- Die Anlagen zur Lüftungstechnik sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen. Die auf dem Dach der Bürogebäude jeweils aufgestellte raum-lufttechnischen Anlage (RLT-Gerät) darf einen Gesamt-Schallleistungspegel von 67 dB(A) nicht überschreiten.

Für die Gebäude 4 und 4.1 (Hochregallager):

- Die Außenbauteile der Gebäude sind fugendicht auszuführen und müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 29 dB aufweisen.

- Die Anlagen zur Lüftungstechnik sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen. Bei einer Aufstellung der Anlagen der Lüftungstechnik im Freien, vorzugsweise im Dachbereich, darf ein Gesamt-Schallleistungspegel von 68 dB(A) je Gerät nicht überschritten werden.

Die weiteren des LRA Lindau nebenstehenden Festsetzungstexte werden vollständig in die Satzung des Bebauungsplanes übernommen und dabei lediglich kleinere redaktionelle Änderungen im Hinblick auf schalltechnische Begrifflichkeiten, Normung und Fachliteratur, vorgenommen.

Durch zusätzliche Planungen von Tiefgaragen unterhalb der Geb. 1, 2 und 3 sowie einer eventuellen Nutzungsänderung für Geb. 4.1 von einem Hochregallager in ein Produktionsgebäude mit Tiefgarage (Stand: 01/2021) wird zudem folgendes im Bebauungsplan festgesetzt:

"Für die Gebäude 1, 2 und 3 (Bürogebäude mit Tiefgaragen):

Die Nutzung der Tiefgaragen ist ausschließlich zur Tagzeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig. Der Einbau von Anlagen und Anlagenteilen, wie z.B. Regenrinnen und Tiefgaragentoren, muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Darüber hinaus sind der Zustand und die Funktionsfähigkeit der Anlagen und Anlagenteile in regelmäßigen Abständen zu warten. 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.

Für das Gebäude 4.1:

a) Nutzung als Hochregallager

Die Außenbauteile des Hochregallagers sind fugendicht auszuführen und müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. 29 dB aufweisen.

Die Anlagen zur Lüftungstechnik für das Hochregallager sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen. Bei einer Aufstellung der Anlagen der Lüftungstechnik im Freien, vorzugsweise im Dachbereich, darf ein Gesamt-Schallleistungspegel von 68 dB(A) je Gerät nicht überschritten werden.

Für das Gebäude 5 (Verbindungsbau mit Kühltürmen):

- Die Kühltürme KT1-KT3 auf dem Dach des bestehenden Hochregallagers und die neu geplanten Kühltürme KT4 bis KT6 auf dem Dach des Gebäudes 5 sind an der Ost- und Nordseite mit einer L-förmigen Abschirmmaßnahme (z.B. Schallschutzwand) mit einer Mindestlänge von 32 m und einer Mindesthöhe von 9 m über Dach (Mindestüberstandshöhe von 3,1 m über den Ventilatorauslässen der Kühltürme) einzuhausen. Die Abschirmmaßnahme muss ein Flächengewicht von mind. 20 kg/m<sup>2</sup> und ein Bauschalldämmmaß von mind. 25 dB aufweisen. Die Abschirmmaßnahme ist an der Innenseite hochschallabsorbierend auszuführen.

- Die an die Aufstellfläche der Kühltürme angrenzenden Fassaden an der Ostseite des geplanten Gebäudes 4 (ca. 140 m<sup>2</sup>) und an der Nordseite des bestehenden Hochregallagers (ca. 90 m<sup>2</sup>) sind mit hochschallabsorbierenden Wandabsorbern zu verkleiden. Die Schallabsorberflächen sind bündig abschließend mit der Attika der Hochregallager bis mind. 2 m unterhalb der Ventilatorauslässe auszuführen.

- Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) dürfen maximal 4 Kühltürme betrieben werden.

Für das Gebäude 6 (Erweiterung Versandgebäude):

- Die An- und Abfahrt von Lkws zum Versandgebäude darf während des Nachtzeitraumes (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nur über die Bachstraße erfolgen. Die An- und Abfahrt zum Versandgebäude ist

b) Nutzung als Produktionsgebäude mit Tiefgarage

Bei einer Nutzung als Produktionsgebäude darf innerhalb von Räumen mit lärmintensiven Anlagen und/oder Betriebstätigkeiten ein Schallinnenpegel von 85 dB(A) nicht überschritten werden. Die Außenbauteile müssen ein bewertetes (Gesamt-) Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von mind. 40 dB aufweisen. Die ins Freie führenden Fenster, Türen u. dgl. sind geschlossen zu halten. Dabei ist auf ein fugendichtes Verschließen zu achten.

Sämtliche über Dach schallabstrahlende Anlagen und Anlagenteile sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten, zu betreiben und regelmäßig zu warten. Dabei darf die Gesamtschallleistung verteilt über die gesamte Dachfläche des Produktionsgebäudes einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 62/47 dB(A) tagsüber/nachts nicht überschreiten.

Die Nutzung der Tiefgarage ist ausschließlich zur Tagzeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig. Der Einbau von Anlagen und Anlagenteilen, wie z.B. Regenrinnen und Tiefgaragentoren, muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Darüber hinaus sind der Zustand und die Funktionsfähigkeit der Anlagen und Anlagenteile in regelmäßigen Abständen zu warten. Die Belüftung/Entrauchung der Tiefgarage ist schalltechnisch so auszuführen, dass die hiervon ausgehenden Geräusche nicht nennenswert zum Gesamtgeräusch bzw. Gesamtbeurteilungspegel des Betriebes in der Nachbarschaft beitragen."

Für das Gebäude 10:

Die Anregung, verbindliche Regelungen zur Beleuchtung des Parkhauses in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen. Um die angrenzenden schützenswerten Nutzungen vor Lichtimmissionen zu schützen, wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

auf maximal 2 Lkw je volle Nachtstunde (entspricht 4 Lkw-Bewegungen) zu beschränken. Die Beschränkungen sind durch organisatorische

Maßnahmen (z.B. Information der Lieferfirmen, Kontrolle durch Personal, Betriebsanweisung) einzuhalten.

- Das Be- und Entladen der Lkws ist während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nur an der westlichsten Innenrampe Nr. 1 zulässig.

Für die Gebäude 7 und 11 (Erweiterung Produktion Süd bzw. Nord):

- Bei einem Betrieb in den Gebäuden 7 und 11 sind die ins Freie führenden Fenster, Türen und Tore geschlossen zu halten. Dabei ist auf ein fugendichtes Verschließen zu achten. Die Türen und Tore dürfen nur kurzzeitig zum Betreten und Verlassen bzw. zur Ein- und Ausfahrt geöffnet werden.

- Die Fenster müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 35 dB aufweisen.

Für das Gebäude 9 ("Erweiterung Montagehalle "Natec"):

- Bei einem Betrieb im Gebäude 9 sind die ins Freie führenden Fenster, Türen und Tore geschlossen zu halten. Dabei ist auf ein fugendichtes Verschließen zu achten. Die Türen und Tore dürfen nur kurzzeitig zum Betreten und Verlassen bzw. zur Ein- und Ausfahrt während des Warenumschlags geöffnet werden.

Für das Gebäude 10

- Die Nutzung von Stellplätzen durch die Schicht-Mitarbeiter während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist auf die unteren Park Ebenen E-2, E-1, E0 und E1 zu beschränken. Die Einhaltung dieser Nutzungsbeschränkung ist durch eine Betriebsanweisung sicherzustellen.
- Die Außenbauteile des Parkhauses müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 10 dB aufweisen (z.B. Coit Schallschutzlamellen).
- Der gesamte Fahrweg von der Kemptener Straße zum Parkhaus auf dem Betriebsgrundstück ist mit einer lärmindernden Asphaltdeckschicht (dünne Asphaltdeckschicht in Heißbauweise auf Versiegelung - DSH-V) oder einer bzgl. der Lärminderung gleichwertigen Deckschicht auszuführen.
- Die Beleuchtung des Parkhauses ist 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 Raumaufhellung und Blendung auftreten. Mess- und Beurteilungsvorschrift sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der LAI vom 08.10.2012.

Für das Gebäude 12 (Erweiterung Produktion West mit Lkw-Parkplatz):

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei einem Betrieb im Gebäude 12 sind die ins Freie führenden Fenster, Türen und Tore geschlossen zu halten. Dabei ist auf ein fugendichtes Verschließen zu achten. Die Türen und Tore dürfen nur kurzzeitig zum Betreten und Verlassen bzw. zur Ein- und Ausfahrt geöffnet werden.</li> <li>- Die Fenster müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 35 dB aufweisen.</li> <li>- Auf dem geplanten Lkw-Parkplatz (Durchfahrtsbereich EG Gebäude 12) sind Drehstromanschlüsse für den elektrischen Betrieb von fahrzeugeigenen Kühlaggregate einzurichten.</li> <li>- Auf dem geplanten Lkw-Parkplatz ist der Betrieb von fahrzeugeigenen Kühlaggregate bei laufendem Lkw-Motor nicht zulässig. Dieses Verbot ist durch ein Display in mehreren Sprachen, das vom Lkw-Parkplatz gut einsehbar ist, zu verdeutlichen und durch Personal regelmäßig, insbesondere während der Nachtzeit, zu kontrollieren.</li> </ul>	
<p>Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz an (Büro-) Gebäuden in Nr. 2.22 des Textteils zum Bebauungsplan sind wie folgt neu zu fassen:</p> <p>Im Geltungsbereich ist folgendes festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an der ersten Gebäudereihe entlang der Kemptener Straße sind zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von schützenswerten Räume nach DIN 4109 (z.B. Büroräume) auf der straßenzugewandten Südseite nicht</li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Den Textvorschlägen des LRA Lindau für die Festsetzung zum passiven Schallschutz an den (Büro-)Gebäuden wird zugestimmt.</p> <p>Es erfolgt eine Planänderung. Sämtliche Festsetzungsvorschläge des LRA Lindau werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Textvorschläge für die Festsetzungen werden zudem redaktionell auch in den Untersuchungsbericht zu den Einwirkungen aus umliegenden Verkehrslärm übernommen (vgl. redaktionell geänderter Bericht: 19086_bpl_str_sch_gu01_v2, Stand: 17.12.2020).</p>

zulässig. Die Fenster dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden.

- Bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an der ersten Gebäudereihe entlang der Kemptener Straße sind schützenswerte Räume nach DIN 4109, die keine Lüftungsöffnungen auf der West-, Nord- und Ostseite des Gebäudes besitzen, mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten technischen Lüftungsanlage (z.B. Fensterrahmen mit mechanisch unterstütztem Walzenlüfter, Einzellüfter, zentrale Lüftungsanlage) auszustatten.
- Bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an der ersten Gebäudereihe entlang der Kemptener Straße sind die Außenbauteile der schützenswerten Räume auf der straßenzugewandten Südseite gemäß den Anforderungen der DIN 4109:2016 auszuführen. Dabei sind die nachstehenden bewerteten Gesamt-Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile an der Südseite der jeweiligen Gebäude einzuhalten:

Gebäude	Lärmpegelbereich LPB nach DIN 4109-1:2016-	Unterrichtsräume $R'_{w,ges}$	Büroräume $R'_{w,ges}$
Kemptener Str. 17	V	45	40
Verwaltung „Bau06“ Querriegel	IV	40	35
Verwaltung „Bau06“ Längsriegel	V	45	40
Gebäude 1 und 2	IV	40	35
Gebäude 3	V	45	40

Die Fa. Hochland hat in Zusammenarbeit mit dem Gutachter der Fa. hcon zu untersuchen, durch welche Lärmschutzmaßnahmen am Lkw-

Abwägung/Beschluss:

		<p>Parkplatz eine Überschreitung des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums der TA-Lärm am Anwesen Bachstraße 1 vermieden werden kann. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen ist durch eine Ergänzung des Lärmgutachtens nachzuweisen.</p> <p>Die wirksamen Maßnahmen sind als Festsetzung in Nr. 2.21 des Textteils zum Bebauungsplan aufzunehmen. <u>Hinweis:</u> Parallel dazu sollte rechtlich geprüft werden, ob die zivilrechtlichen Duldungsverpflichtungen des Anwesens Bachweg 1 Auswirkungen auf den Abwägungsprozess der Gemeinde haben (vgl. Ausführungen in Nr. 2.1.3)</p>	<p>Der Forderung des LRA Lindau wird zugestimmt.</p> <p>Es erfolgt eine Planänderung. In Abstimmung mit dem Betreiber ist ein entsprechendes Schallschutzmaßnahmenkonzept für die nächtliche Nutzung des bestehenden Lkw-Parkplatzes erarbeitet worden, um eine Überschreitung des Spitzenpegels zur Nachtzeit am Anwesen "Bachstr. 1" zu vermeiden (vgl. Stellungnahme 19086_gew_stn01 vom 02.02.2021). Die erforderliche Maßnahme wird als Festsetzung in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
2.3.4	<p><b>Landratsamt Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde</b></p> <p>Stellungnahme vom 17.11.2020:</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>Zum Textteil:</p> <p>Zu 2.6: Für die maximal zulässigen Höhen der Gebäude sollte ein Bezugspunkt, EFH, angegeben werden um die tatsächliche Gebäudehöhe beurteilen zu können.</p> <p>Zu 2.9: Es wird darauf hingewiesen, dass die getroffene Regelung nur das Verhältnis eines Gebäudes zu einem Gebäude/Grundstück außerhalb des überbaubaren Bereichs regelt. Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, profitieren derzeit nicht von etwaigen erforderlichen Abstandsflächenverkürzungen (Gebäude 1-3) und müssten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden. Dies wäre entsprechend festzusetzen (z.B. durch gebäudebezogene Baugrenzen).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Zu 2.6: Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Rahmen der einzelnen Bauanträge nachgewiesen. Für die Beurteilung, ob eine Gebäude die zulässige Gesamt-Gebäudehöhe einhält, ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht notwendig. Zur Veranschaulichung der Gebäudehöhen zur Beurteilung ihrer städtebaulichen Wirkung wurden die im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits dargestellten Schnitte erstellt. Zur weiteren Veranschaulichung wurden weitere Schnitte erstellt ("Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten" vom 18.12.2020), so dass die geplante Höhe in ihrer städtebaulichen Geltung beurteilt werden kann. Auf die Angabe einer Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auch deswegen verzichtet, weil der Erdgeschoßfußboden über der geplanten Geländehöhe liegen kann, also ein gewisses Maß an Flexibilität für den Vorhabenträger bedeutet und daher zur Beurteilung der tatsächlichen Gebäudehöhe nicht geeignet ist. Die tatsächliche Gebäudehöhe lässt sich besser anhand der Höhenpunkte beurteilen, diese sind im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits dargestellt. Die zulässige Gesamt-Gebäudehöhe ist festgesetzt als Gesamthöhe über NN, so dass die abschließende Höhenentwicklung gewährleistet ist.</p>

Zu 2.9 und 2.10: Bei Ziffer 2.9 fehlt die Benennung der Rechtsgrundlage nach BayBO, in Ziffer 2.10 müsste Art. 6 Abs. 5 Satz 3 gemeint sein, nicht Absatz 7 (Abs. 7 beschreibt eine Abstandsflächenverkürzung, nicht die Anordnung). Vgl. hierzu auch Ziff. 4.1

Zu 2.11: In diesem Bereich befinden sich derzeit Stellplätze mit den erforderlichen Zufahrten sowie Einfriedungen. Es ist zu klären ob diese Vorhaben in diesem Bereich zulässig sind.

Zu 2.15 i. V. m. 6.10: In der Erläuterung zum Planzeichen 6.10 (Sichtflächen für den fließenden Verkehr) wird ausgeführt, dass die Zufahrt im Bereich der neu zu errichtenden Bushaltestelle nur Übergangsweise erfolgen soll. Das Planzeichen nach Ziff. 2.15 sieht für diesen Bereich aber keine (auflösende) Bedingung vor. Es wird um Klarstellung gebeten.

Zu 2.9: Die Marktgemeinde beabsichtigte mit der getroffenen Regelung eine Vereinfachung für Bauantragssteller, Marktbauamt und Bauaufsichtsbehörde innerhalb des bereits bebauten Werksgeländes. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Formulierung des Art. 6 BayBO nicht auf sog. "Bauräume" erstreckt (vgl. Simon/Busse, Kommentar zur Bayerischen Bauordnung: 138. EL, Rn. 309-315). Die Regelung wird daher wie folgt neu gefasst: In den Bereichen der Baugrenze mit erhöhter Abstandsfläche wird wie bisher die Abstandsfläche der Bayerischen Bauordnung (GE, 0,25H) zugrunde gelegt. Hieraus wird der für die Nachbarn vorteilige Ist-Zustand erhalten. Dies entspricht der Regelung, die auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bisher galt, so dass sich hier für die Anwohner nach derzeitigem Recht keine Veränderung ergibt. Mit der vorliegenden Planänderung wird diese Regelung modifiziert: in den besonders sensiblen Bereichen rund um das Hochregallager (Gebäude 4.1) und Parkhaus (Gebäude 10) wird weiterhin die Abstandsfläche von 0,25H zugrunde gelegt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird also in diesem Bereich die vom Gesetz vorgesehene Verkürzung der Abstandsflächen für das Plangebiet nicht kommen.

Über die Abstandsflächen hinaus sind durch passgenaue Baugrenzen an den Werksgrenzen sowie durch präzise Festsetzungen zur zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe die Interessen der Anlieger gewahrt. Sie erhalten durch die Festsetzung einer nachzuweisenden Abstandsfläche von 0,25H sogar eine Verbesserung, da ohne diese Festsetzung ab dem 01.02.2021 nur noch 0,2H nachzuweisen sind. Die redaktionellen Hinweise zu den Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen, hier wird auf die nun korrekten Grundlagen verwiesen.

Zu 2.11. Stellplätze und Zufahrten sollen zulässig sein, da diese mit der Geländeoberfläche abschließen und daher dem Sinn und Zweck der Vorschrift, lediglich Anlagen zuzulassen, die den Retentionsraum der Leiblach nicht verringern,

	<p>nicht entgegenstehen. Die bestehenden Einfriedungen können ersetzt werden, die Festsetzung wird entsprechend präzisiert.</p> <p>Zu 2.15. Für die übergangsweise Zufahrt im Bereich der Neu-Errichtung Bus-haltestelle wird ergänzt, dass diese bis zur Fertigstellung des Vorhabens zulässig ist.</p>
<p>Zu 6.9: Die Gemeinde wird gebeten zu prüfen, ob diese Vorgabe nicht bei den verbindlichen Regelungen mit aufgenommen werden kann, wenn zum Zeitpunkt der Planaufstellung schon bekannt ist, dass in einem Überflutungsbereich gebaut wird und möglicherweise bauliche Schäden drohen.</p> <p>Zu 6.17: Das Planzeichen wurde im Planteil nicht verwendet.</p> <p>Es sollte eine Regelung zu der Berechnung der Stellplätze für diesen Geltungsbereich getroffen werden.</p> <p>Zu 2.20: Im Planteil sind keine Flächen für Stellplätze ausgewiesen, daher ist diese Festsetzung nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Zu 6.9: Die Gemeinde hat dies geprüft, sieht allerdings keine Notwendigkeit, dies verbindlich zu machen, da sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lediglich ein Vorhabenträger befindet, dem die Anforderung hinreichend bekannt ist und der auch ein Eigeninteresse hat, die Anforderungen zu erfüllen.</p> <p>Zu 6.17: Das Planzeichen wurde leicht unterschiedlich dargestellt verwendet (hellgrau ausgefüllt statt weiß), dies wird angepasst.</p> <p>Eine Regelung der Berechnung der Stellplätze wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als nicht notwendig erachtet. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient unter anderem der Lösung der bestehenden Stellplatzschwierigkeiten. Es wäre zu schwierig, eine Regelung zu entwerfen, die auf sich wandelnde wirtschaftliche Bedürfnisse ausreichend Rücksicht nimmt. Des weiteren bemüht sich die Fa. Hochland in Zusammenarbeit mit dem Markt Heimenkirch um eine zukunftsgerechte und nachhaltige Mobilitätskonzeption. Es wäre widersinnig, wenn den Ergebnissen dieser Konzeption dann starre Regelungen zur Stellplatzberechnung entgegenstünden. Ein Nachweis zum Bedarf der Stellplätze wird in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p>

	<p>Zu 2.20: Im Textteil des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass Stellplätze als Verkehrs- und Lagerflächen bereits auf allen Bauflächen grundsätzlich zulässig sind. Die Festsetzung wird mittels einer redaktionellen Klarstellung präziser gefasst, dass hierunter auch Stellplätze fallen. Unabhängig von der Lage sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lediglich die Stellplätze zulässig, die den Vorschriften der Festsetzung 2.20 entsprechen.</p>
<p>Zum Planteil:</p> <p>Die Überlagerung der angrenzenden Bebauungspläne "Nördlich der Kirche" und "Heimenkirch Ost" sind im Plan- und Textteil mit aufzunehmen.</p> <p>Die Abstandflächen zwischen den geplanten Gebäuden werden teilweise nicht eingehalten. Da hier keine Baugrenzen mit der entsprechenden Festsetzung eingetragen sind, gelten die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO, d. h. die Planung ist entsprechend anzupassen. Sollte hier ebenfalls eine verkürzte Abstandflächenregelung geplant sein, ist die Festsetzung entsprechend Nr. 2.9 (siehe oben) erforderlich.</p> <p>Die Festsetzung der Gesamthöhe des südwestlichen Bestandsgebäudes (672,70 m ü. N.N.) unterschreitet die tatsächliche Gesamthöhe des Bestandgebäudes (673,06 m ü. N.N.). Dies ist entsprechend zu ändern.</p> <p>Im Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 63/14 ist ebenfalls eine Zufahrt zur B 32 vorgesehen, für welche aber keine Sichtdreiecke eingeplant sind. Es wird angeregt, in Abstimmung mit dem Straßenbauamt, zu prüfen, ob hier Sichtdreiecke erforderlich sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Überlagerung der angrenzenden Bebauungspläne wird aufgenommen.</p> <p>Die Abstandflächenvorschrift wird oben beschrieben neu gefasst.</p> <p>Die Attikahöhe des südwestlichen Bestandsgebäudes ist durch die Bestimmung, dass die festgesetzten Gesamt-Gebäudehöhen durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Dachaufbauten überschritten werden dürfen, bereits zulässig.</p> <p>Das Sichtdreieck zur Zufahrt im Bereich der Fl.-Nr. 63/14 wird ergänzt.</p> <p>Die Schnitte wurden nach Maßgabe des Landratsamtes ergänzt, diese sind nun den Verfahrensunterlagen beigelegt.</p>

		Zu den im Vorhaben - und Erschließungsplan eingetragene Schnittführungen fehlen die dazugehörigen Schnitt-Zeichnungen. Diese Schnitte sind für die Beurteilung notwendig und sind nachzureichen. Eine abschließende Stellungnahme kann daher erst nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen erfolgen.	
2.3.5	<b>Landratsamt Lindau, Naturschutz</b> Stellungnahme vom 20.11.2020:	<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>Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG (spezieller Artenschutz):</p> <p>Zur Vermeidung der Planung in einen Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 BNatSchG liegt den Antragsunterlagen ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht mit Stand vom 28.04.2020 bei.</p> <p>In Zusammenhang mit der Planung stehende Gebäudeabriss und Baumfällungen waren bereits Gegenstand von Maßnahmen zur Vermeidung der Zugriffsverbote. Hierbei wurden zeitliche Einschränkungen unter Ausschluss der Fortpflanzungs-, und Brutzeiten sowie geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) angewendet. Diese waren bereits Gegenstand eines artenschutzrechtlichen Kurzberichts und sind bei der unteren Naturschutzbehörde zuletzt mit eMail vom 05.03.2020 ausreichend nachgewiesen und dokumentiert.</p> <p>So verbleiben als erforderliche Maßnahmen der Schutz des Uferbegleitgehölzes der Laiblach (siehe unter Punkt "Biotopschutz") sowie die zeitliche Vorgabe für den Abriss des Gebäudes Kemptener Straße 43.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Schutz des Uferbegleitgehölzes der Laiblach sowie die zeitliche Vorgabe für den Abriss des Gebäudes Kemptener Straße 43 wird beachtet. Eine entsprechende Regelung wird auch im Durchführungsvertrag ergänzt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Entsprechend sind die Maßnahmen gemäß Kap. 6 des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts zwingend zu beachten und wie hier beschrieben vollständig umzusetzen. Nur unter dieser Voraussetzung ist die geeignete Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG auch tatsächlich gegeben.</p>	
<p><b>Biotopschutz nach § 30 Absatz 2 BNatSchG:</b></p> <p>Gemäß der nachrichtlichen Übernahme Pkt. 5.3 und den Ausführungen Kap. 9.2.2.2 ist die biotopkartierte Fläche 8325-0094 (Laiblach) ein nach § 30 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG geschützter Biotop. Die Schutzwürdigkeit der Fläche wird in der Planung ausreichend gewürdigt und besonders gut mit Darstellung Nr. 6.7 nachvollziehbar gemacht.</p> <p>So ergeben sich mit den Festsetzungen 2.17 und 2.18 geeignete und verbindliche Vorgaben zur Vermeidung von Handlungen/ die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen anlage-, oder betriebsbedingten Beeinträchtigung des Biotops führen können.</p> <p>Entsprechend ist die Begründung der Umweltprüfung nach Pkt. 9.2.1.3 fachlich nachvollziehbar und ausreichend. Aufgrund der fehlenden baulichen Eingriffe in den Traufbereich des gesetzlich geschützten Biotopes und fehlender Überschneidung zwischen dem Biotop und der Betriebsfläche sind anlagebedingte Beeinträchtigungen hinreichend konkret auszuschließen.</p> <p>Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen sind geeignete Festsetzungen getroffen (s.o.).</p>	<p><b>Abwägung/Beschluss:</b></p> <p>Die Zustimmung zur nachrichtlichen Übernahme sowie zu den Ausführungen unter der Ziffer 9.2.2.2 wird dankend zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird die Zustimmung zu den Festsetzungen unter der Ziffer 2.17 und 2.18, den Inhalten des Umweltberichtes zu anlagenbedingten Beeinträchtigungen, zu Vermeidungen baubedingter Beeinträchtigungen und zum Ausschluss von Beeinträchtigungen des Biotopes durch Beschattung dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ziffer 2.18 sowie der Hinweis unter Ziffer 6.6 werden entsprechend angepasst.</p>

Verbleibende, mögliche anlagebedingte Beeinträchtigungen sind Gegenstand der Bewertung von Auswirkungen der Planung in Pkt.

9.2.2.2.

Auch diese sind vollständig aufgeführt. Die Erheblichkeit einer möglichen Beeinträchtigung, hier v.a. einer stärkeren Beschattung des Biotops aufgrund der Errichtung eines Parkhauses, wird begründet ausgeschlossen. Die untere Naturschutzbehörde kann nach Prüfung der fachgutachterlichen Bewertung hier keine Möglichkeiten mehr erkennen, die zu einer Schädigung oder erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotopes führen würden.

Für die erforderliche Geeignetheit der Vermeidung von entsprechenden Handlungen ist folgende Ergänzung in 2.18, Spiegelstrich 1, Satz 2 erforderlich;

- Zwischen den Worten "...ist an gleicher Stelle eine..." und "Ersatzpflanzung vorzunehmen," das Wort "gleichwertige" einzufügen.

Die Ergänzung ist erforderlich, damit Ersatzpflanzungen auch so vorgenommen werden, dass ihre biotoprägende Artenzusammensetzung und Herkunft aus autochthonem Pflanzenmaterial sichergestellt ist.

- Redaktioneller Hinweis: Die Nachrichtliche Übernahme N. 6.6. verweist am Ende auf einen Pkt. 5.5. Dieser Verweis soll wahrscheinlich richtig heißen "Nr, 5.3."

Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

Das Konzept zur Grünordnung nach Kap. 9.2.3 und eine verbindliche Umsetzung in den Festsetzungen ist geeignet, Beeinträchtigungen

Abwägung/Beschluss:

u.a. des Schutzgutes Landschaftsbild zu minimieren. Weiter erfüllt die Planung auch die Grundsätze des § 1a Absatz 2 BauGB zu den Möglichkeiten einer Innenentwicklung.

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Kap. 9.2.4 verbleiben nach § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB auszugleichende, erhebliche Beeinträchtigungen. Die Abarbeitung und Herleitung des erforderlichen Ausgleichs sind nachvollziehbar in Kap. 9.2.4.12 aufgeführt. Die erforderliche Ausgleichsfläche ist quantitativ ausreichend und begründet.

Die externe Ausgleichsfläche gemäß Kap. 3.1. wurde im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde auf ihre Geeignetheit hin abgestimmt. Hierzu wird auf die nachvollziehbaren Ausführungen in Kap. 9.2.4.14 verwiesen.

Für die erforderliche Geeignetheit der Herstellungs-, und Entwicklungsmaßnahmen sind in Kap. 9.2.4.15 folgende Konkretisierungen vorzunehmen:

- Spiegelstrich eins:

Zweimalige Mahd bei einem ersten Schnitt ab dem 1.6. eines jeden Jahres.

- Spiegelstrich zwei:

Die Zustimmung zu den im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Ausgleichsberechnung und zur Ausgleichsfläche wird dankend zur Kenntnis genommen.

Die Konkretisierungen werden unter der Ziffer 9.2.4.15 aufgenommen.

		<p>"in den ersten Jahren" ist wie folgt zu konkretisieren: "In dem bisher beweideten Bereich ist in den ersten fünf Jahren nach Aufgabe der Beweidung..."</p> <p>- Spiegelstrich vier, Ergänzung:</p> <p>Für die fachliche Sicherung der Ausgleichsverpflichtung und -leistung ist fünf Jahre nach Beginn der Herstellungspflege ein Abnahmetermi- n mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Der Abnahmetermi- n ist in den Monaten Mai oder Juni, zwecks Beurteilung der pflanzensoziologischen Entwicklung der Ausgleichsfläche, durchzuführen.</p> <p>Spätestens mit Beginn der Baumaßnahmen ist die Herstellungspflege der Ausgleichsfläche aufzunehmen und gemäß Bauleitplan solange fortzusetzen, bis der vollständige Ausgleich auf der Fläche erreicht ist. Die hierfür erforderliche Herstellungs-, und Entwicklungsdauer beträgt mind. 20 Jahre. Die Dauer verlängert sich jeweils um fünf Jahre, solange wie der vollständige Ausgleich nicht erreicht ist.</p> <p>Weiter muss die Fläche, sofern sie nicht im Eigentum des Ausgleichsverpflichtenden ist, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dinglich als Ausgleichsfläche gesichert sein (vgl. Leitfaden Eingriffsregelung und Bauleitplanung, Kap. 7). Die untere Naturschutzbehörde steht hier zu einer Unterstützung gerne zur Verfügung.</p>	
2.3.6	<p><b>Landratsamt Lindau, Wasserrecht</b></p> <p>Stellungnahme vom 27.10.2020:</p>	<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Für das Einleiten des Niederschlagswassers in ein Gewässer oder das Versickern ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Hierzu</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben zur Wasserrechtlichen Erlaubnis sind bekannt, diese werden beachtet. Im Zuge der Bauges-</p>

		<p>wäre auch eine Überprüfung und Anpassung der bestehenden Erlaubnis (unser Az. 33-641-121/01) vom 31.01.2005 notwendig.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.</p>	<p>nehmungsverfahren werden die zugehörigen Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Das Wasserwirtschaftsamtsamt Kempten hatte keine Einwände zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.7	<p><b>Amt für Ernährung , Landwirtschaft und Forsten, Immenstadt</b></p> <p>Stellungnahme vom 30.10.2020:</p>	<p>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.</p> <p>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 Unwetterereignissen Äste oder Kronenteile abbrechen, einen Sicherheitsabstand von mindestens 10m zu den Gehölzen einzuhalten.</p> <p>Aus forstlicher Sicht werden außer dem Hinweis keine Einwände zur vorgelegten Planung erhoben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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 sollen, ist bekannt und wird durch entsprechende Festsetzungen geregelt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p><i>Stellungnahme vom 20.12.2019</i></p> <p><i>Vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird Wald nicht berührt, somit werden aus forstlicher Sicht auch keine Einwände erhoben.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung wird zur Kenntnis genommen. Auf die fachlichen Belange wird bei der Stellungnahme vom 30.10.2020 (Förmliche Behördenbeteiligung) eingegangen.</p>

		<p><i>Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass bei der Entwicklung des Areals darauf geachtet wird, die bachbegleitende Bestückung an der Laiblach zu erhalten.</i></p> <p><i>Damit sind auch Sicherheitsabstände zur Bestückung einzuhalten, denn es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei entsprechenden Ereignissen von den Laubbäumen Äste oder Kronenteile herabbrechen. Es empfiehlt sich, vom bachbegleitenden Gehölz einen Sicherheitsabstand von wenigstens 10 Metern einzuhalten.</i></p>	Es erfolgt keine Planänderung.
2.3.8	<b>Ortsheimatpflegerin</b> Stellungnahme vom 10.11.2020:	<p>Zunächst ein Hinweis: Man sollte den Verfasser des "Artenschutzrechtlichen Kurzberichts" informieren, dass Hochland Deutschland GmbH Heimenkirch kein Milchverarbeitungsbetrieb ist - es wird Käse verarbeitet. Hochland liegt nördlich der B32, nicht der B21 und nicht zuletzt wird die Laiblach seit Anfang der 1970er-Jahre auf Weisung des Landratsamtes Lindau mit EI geschrieben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die redaktionellen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise umgesetzt. Bezüglich der Laiblach ist klarzustellen, dass diese zwar üblicherweise mit "ei" geschrieben wird, das Biotop entlang dieses Flusses jedoch den amtlichen Namen "Oberlaufabschnitte der Laiblach in Heimenkirch" hat.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Kurzbericht wird redaktionell ergänzt.</p>
		<p>Was die Firma Hochland betrifft ist mir bewusst, was der Betrieb in wirtschaftlicher Hinsicht für Heimenkirch, den Landkreis und die Region bedeutet. Mit ihrem Einsatz u.a. bei "Plants for the Planet" zeigt die Firma Interesse für die Umwelt. Gemäß der Bewertung durch "Great place to work" gehören Hochland Deutschland GmbH und Hochland SE auch 2020 wieder zu den besten Arbeitgebern Deutschlands. Das zeigt, dass sich die Firmenleitung ihrer Verantwortung für Mitmenschen und Umwelt bewusst ist. Es wäre schön, wenn sie diese Fürsorge auf Grundstücksnachbarn, die Laiblachau, die Natur um</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum umweltschützenden Engagement der Fa. Hochland sowie ihrer Prämierung als Arbeitgeber werden zur Kenntnis genommen. Der pauschale Vorwurf an die Fa. Hochland, dass sich diese Fürsorge nicht auf Grundstücksnachbarn, Laiblachau, Natur um das Firmengelände und das Ortsbild erstrecken würde, wird zurückgewiesen. Die Vorwürfe werden insoweit dezidiert abgewogen, inwiefern sie im Rahmen der Stellungnahmen konkretisiert werden.</p>

<p>das Firmengelände und ein ansprechendes Ortsbild ausweiten würden.</p>	
<p>Aktuell wird z.T. argumentiert, dass die "Alt-Grundstücksbesitzer wussten, dass mit Hochland ein "Industriegebiet" angrenzt. Es konnte aber vor 40 und mehr Jahren keiner auch nur im geringsten ahnen, dass der 1927 in einer ehemaligen Hutfabrik begonnene Käsebetrieb einmal eine so immense Größe annehmen will oder wird. Zudem liegt unmittelbar daneben die denkmalgeschützte Katzenmühle, die erstmals 1637 (nicht 1789) urkundlich erwähnt wird. Sie würde von dem Parkhaus "erschlagen".</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Jahreszahl 1797 entspricht der Beschreibung des Landesamtes für Denkmalpflege. Sofern der Ortsheimatpflegerin gegenteiliges bekannt ist, wird sie um Abstimmung mit dem Landesamt gebeten. Die Jahreszahl 1789 wird im Textteil nicht genannt, es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um einen Tippfehler seitens der Stellungnehmenden handelt.</p> <p>Ortsentwicklung findet über längere Zeiträume verteilt statt. Auch im vorliegenden Falle verlief die Fortentwicklung kontinuierlich, sodass der Vergleich zwischen zwei 40 Jahre auseinanderliegenden Ortsbildern notwendigerweise Veränderungen aufweisen wird. Der Bezugspunkt zum Gründungsjahr 1927 scheint in diesem Zusammenhang auch nicht angemessen, vielmehr muss dann auch der Zustand der Fa. Hochland vor 40 Jahren gewertet werden. Zum damaligen Zeitpunkt waren gerade die "Großen Hallen" neu. Seitdem wurde die Maschinenbautochter "Natec" von Opfenbach nach Heimenkirch zurückgebracht. Im Jahr 2000 wurden weitere Ausbauten umgesetzt (neues Schmelzwerk). Vollständige Konservierung eines Erhaltungszustandes findet für gewöhnlich lediglich in musealen Kontexten und Orten mit stagnierenden Bevölkerungszahlen statt. Beides liegt hier nicht vor. Im Fall des Bezugsjahres 1927 liegen die zu vergleichenden Ortsbilder sogar 93 Jahre auseinander. Es gehört zur Wesensart eines lebendigen Ortes, dass dieser sich fortentwickelt. Es erscheint auch sachgerecht, dass Anwohner sich mit der Lage und auch den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Umfeld ihrer Immobilie auseinandersetzen. Dass sich ein gewerblicher Betrieb von der Größe von Hochland weiterentwickelt, muss gerechnet werden.</p>

Zur Aussage, die Katzenmühle würde vom Parkhaus "erschlagen": Es wird auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege verwiesen. Dieses hebt die neue Positionierung des Baukörpers, die Abtrennung durch verpflichtende Baumpflanzungen sowie die im Vergleich zur ersten Planung verminderte Höhe positiv hervor. Dass die Planung aus denkmalschutzfachlicher Sicht kritisch zu sehen ist, ist der Marktgemeinde bewusst. 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, welche im vorliegenden Planentwurf nochmal verstärkt werden. Hierdurch wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen. In der Mail vom 17.03.2020 (siehe oben) wird diese Umplanung gewürdigt und die neue Planung nur mehr als "kritisch" betrachtet. 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 Wirkung 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

	<p>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 Markt-gemeinde begrüßt, dass die Fa. Hochland in der Vergangenheit trotz anderwei-tiger Alternativen den Standort Heimenkirch ausgebaut hat, zuletzt mit dem neuen Verwaltungsgebäude (2007). Nicht zuletzt durch die Präsenz der Fa. Hochland konnte sich Heimenkirch in den letzten Jahrzehnten sehr gut entwi-ckeln 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 ver-liehen wird. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>So wie es auf den Plänen dargestellt ist, werden in Heimenkirch im schönen, grünen Allgäu -mit dem Hochland auf verschiedene Art wirbt - als Verwaltungsgebäude drei 08/15-Kästen an der Kemptener Straße entstehen, jedes davon versehen mit einer Werbetafel in der Größe von 8.20 x 5,65 m! Leider haben sich die Städteplaner hier nichts einfallen lassen, was auch nur im geringsten landschaftsge-bunden wirkt. Das Parkhaus Kemptener Straße zeigt sich als über 70 m langer (Beton?-)Klotz, kurz unterbrochen durch ein Treppenhaus. Das Parkhaus zur Tannenfelsstraße beginnt mit einer Höhe von rund 12 m an der Kemptener Straße und weißt nach gut 55 m am tiefsten Punkt - also bei der Leiblach - eine Höhe von 18,60 m auf, Breite 32 m. Ich kann jedem nur empfehlen, sich dort hinzustellen und zum</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Objektplanung werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar die Höhe und Stellung der Gebäude verbindlich werden, die Gestaltung aber offengelassen wird, sodass hier noch Raum für unterschiedliche Ausführungen ist. Es besteht also Raum für landschaftsgebundene und dennoch mo-derne Ausführungen. Bezüglich der Höhe und Dimensionierung des Parkhau-ses: die Maße ergeben 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 Heimen-kirch kommen ca. 1.100 mit dem PKW, die restlichen Mitarbeiter kommen</p>

First des "Eller-Hauses" zu schauen um die Dimensionen nachvollziehen zu können. Zudem ist dieser Komplex zum Teil nur 7,30 m von der Leiblach entfernt. (Bodenbeschaffenheit?) Hier wäre eine gute Alternative, einen Großteil des Parkhauses in Form von Tiefgaragen zu realisieren, evtl. unter den drei neuen Verwaltungsgebäuden. Dann könnte der Trakt entlang der Tannenfelsstraße entsprechend niedriger und vor allem kürzer werden.

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.

Bezüglich dem Wunsch nach landschaftsgebundenen Bauen: Dies steht dem Vorhabenträger frei. Entsprechend dem individuellen ästhetischen Empfinden können sich bezüglich der Bewertung der erstellten Gebäude jedoch Unterschiede ergeben. Aus diesem Grund hält der Markt Heimenkirch eine detaillierte Regelung der Gestaltung aktuell nicht für erforderlich. Eine Pflicht zur Begrünung der Fassaden sofern keine bautechnischen Hindernisse entgegenstehen wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Beim Parkhaus allerdings ist die Gestaltung teilweise durch die Verwendung einer lärmindernden Fassade (Schallschutzlamellen) vorgegeben, die Verwendung von Beton als Fassade ist nicht geplant. Zur Veranschaulichung der Dimensionen ist die Begehung vor Ort nicht notwendig, da in Schnitten und Ansichten bereits dargestellt ist, in welchem Größenverhältnis die Gebäude zueinanderstehen. Dennoch hat ein Vor-Ort-Termin mit Teilnahme der Ortsheimatpflegerin stattgefunden. Wie die Ortsheimatpflegerin aber richtig ausführt, orientiert sich die Höhe des Parkhauses am Bestand ("Eller-Haus"). Die Realisie-

	<p>rung von Tiefgaragen unter den Verwaltungsgebäuden 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 Leibblach: 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. Eingriffe in die uferbegleitenden Gehölze sind unzulässig. Zu den Werbeanlagen: Diese entsprechen den üblichen Dimensionierungen für gewerbliche Bauten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Wünschenswert wäre auch eine Begrünung der Flachdächer. Dies würde das Mikroklima positiv beeinflussen. Das Argument, dass das nicht möglich ist wegen des Gießens, wie ein Vertreter der Firma Hochland in einer Sitzung geäußert hat, trifft nicht zu. Bei den Bosco Verticale - den grünen Hochhäusern in Mailand - wird zur Bewässerung Grauwasser aus dem Gebäude aufbereitet und über Schläuche zu den einzelnen Stockwerken geführt. In München gibt es das Centro Tesoro, ein Vorzeigeprojekt, das mit dem Exporo Award ausgezeichnet wurde. Es gilt als Inbegriff für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften von Büroimmobilien. Es liegt am Willen der Erbauer, dem Planungsbüro die architektonische Gestaltung im Ort entsprechend vorzugeben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Eine Dachbegrünung ist inzwischen geplant, da die Bedenken bezüglich des Brandschutzes (nicht des Gießens) inzwischen ausgeräumt werden konnten. Der Verweis auf den Bosco Verticale in Mailand wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein Luxus-Wohnprojekt, bei dem die Bäume an der Hochhausfassade mit immensem Aufwand am Leben gehalten werden müssen, da die starken Winde und geringen Bodentiefen leider einen ungeeigneten Lebensraum darstellen. Die Nutzung von Grauwasser für die Bewässerung von Bepflanzungen von Gebäuden, in denen Lebensmittel produziert werden, wird aus hygienischen Gründen nicht möglich sein.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Die geplante Photovoltaikanlage könnte trotzdem angebracht werden. Vielleicht besteht die Möglichkeit, dass sich das Nachhaltigkeitsteam der Firma Hochland nicht nur mit Fahrzeugverkehr und Lärmschutz generell auseinandersetzt, sondern auch in dieser Richtung Überlegungen anstellt und recherchiert.</p>	
		<p>Da auf dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Gebäude Maße angegeben sind, habe ich sie mit Lineal gemessen und errechnet. Ich sehe es als dringend erforderlich an, ein Modell zu erstellen und zwar vom gesamten Komplex incl. der Anlieger. Denn nur so wird das gesamte Ausmaß wirklich deutlich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:  Die Erstellung eines Modells wurde zwischenzeitlich von der Marktgemeinde angestoßen, das Modell liegt dem Gemeinderat zur Entscheidung vor und wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.  Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p><i>Diese Fragen wurden von der Gemeinde an das bearbeitende Planungsbüro mit der Bitte um Beantwortung weitergeleitet (Mail Ortsheimatpflegerin vom 23.10.2020). Die Fragen konnten wie folgt beantwortet werden:</i></p> <p><i>auf dem Plan sind bedauerlicherweise keine Maße der Gebäude angegeben. Können Sie mir bitte folgende Fragen beantworten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Wie hoch ist das "neue" Bürogebäude in der Kemptener Straße beim Brunnen</i></li> <li>• <i>Wie hoch ist das bestehende Hochregallager in der Bachstraße</i></li> <li>• <i>Wie stark ist das Gefälle der Tannenfelsstraße von der B32 zur Leiblach</i></li> </ul>	<p><i>Antwort an Ortsheimatpflegerin durch Büro Sieber:</i></p> <p><i>1. Höhe Bürogebäude Kemptener Straße: Die Gebäudehöhen sind auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowohl auf dem Lageplan in der Mitte als auch auf den Schnitten am Rand in die Gebäude eingeschrieben. Die Bürogebäude entlang der Kemptener Straße sollen 673,80m ü.N.N. hoch werden. Zum Vergleich: das bestehende Empfangsgebäude der Fa. Hochland ist 673,00m ü.N.N. hoch. Die Kemptener Straße ist vor dem Empfangsgebäude auf einer Höhe von 657,47m, d.h. die neuen Gebäude ragen ca. 16,33m über die Straße (Zum Vergleich: das bestehende Empfangsgebäude ragt ca. 15,53m über die Straße).</i></p> <p><i>2. Höhe Hochregallager: Da die Bachstraße abschüssig ist, ist die Höhe unterschiedlich. Auf der Höhe des jetzigen Parkplatzes unmittelbar nördlich der Bachstr. 1 ist das Hochregallager ca. 18m über der Bachstraße, auf der Höhe</i></p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Da gem. Seitenansicht das Gebäude 10 = geplantes Parkhaus entlang der Tannenfelsstraße 2,70 mtr niedriger ist als jenes entlang der B32 gibt es hier keine vorgeschriebene Höhe. Ist das richtig?</li> <li>• Wie ist die Bodenbeschaffenheit der Bachaue entlang der Leiblach</li> </ul>	<p>der Abbiegung auf die Kolpingstraße (tiefster Punkt der Bachstraße) ist das Hochregallager ca. 24m über der Straße.</p> <p>3. Die Tannenfelsstraße fällt von ca. 658,70m ü.N.N. (Einfahrt Kemptener Straße) auf ca. 651,90m ü.N.N. auf der Laiblachbrücke, d.h. der Höhenunterschied beträgt ca. 6,80m auf einer Strecke von 67,40m. Dies entspricht einem Gefälle von ca. 10% oder 5,76°.</p> <p>4. Für jede Fläche im Bebauungsplan, auf der ein Gebäude zulässig ist, gibt es eine zulässige Gesamthöhe über Normal Null, d.h. unabhängig vom bestehenden Gelände. Diese ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Planteil eingeschrieben. Das Parkhaus besteht aus zwei unterschiedlich hohen Gebäudeteilen. Um bezüglich der zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe Missverständnisse soweit möglich auszuschließen, sind beide Gebäudeteile auf diese jeweilige Höhe festgeschrieben. Noch ein Hinweis: die Bereiche der jeweiligen Gesamt-Gebäudehöhe werden durch die sogenannte Nutzungskordel voneinander getrennt. Diese ist auf Seite 16 des Textteiles ebenfalls dargestellt.</p> <p>5. Die Frage zur Bodenbeschaffenheit der Bachaue konnte nicht beantwortet werden, da in diesem Bereich ein spezielles Fachbüro tätig ist.</p>
2.3.9	<b>Staatliches Bauamt Kempten</b> Stellungnahme vom 13.11.2020:	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)  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.	Abwägung/Beschluss:  Vorgaben und Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt und mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.  Es erfolgt keine Planänderung.

Zur Verkehrs gerechten Ausbildung der neuen Anbindung zur B 32 ist die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Entsprechende Flächen wurden dafür im Lageplan bereits dargestellt.

Die weitere Straßenplanung (Ausgestaltung, Umfang, Ausstattung usw.) ist mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abzustimmen. Diesbezüglich ist vorab festzustellen, dass die Fahrspurbreiten im Bereich der Linksabbiegespur mit 1,50 m Sicherheitsstreifen und Fahrspuren von 3,00 m + 2,75 m + 3,25 m anzusetzen sind.

Sofern die im Erschließungsplan dargestellte Querungshilfe realisiert werden soll, ist eine Durchfahrtsbreite von mind. 3,75 m zwischen den Borden vorzusehen.

Nach Zustimmung des Bauamtes zur Straßenplanung sind die für die Herstellung des Anschlusses benötigten Flächen (evtl. Mehrflächen) im Lageplan darzustellen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

Die Kosten aller zum verkehrsgerechten Anschluss notwendigen Arbeiten, incl. der Linksabbiegespur, sowie die kapitalisierten Unterhaltungsmehrkosten sind 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 Fahrspurmitten) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, insbesondere auch von Bewuchs freizuhalten.

		<p>Auf der gemeindlichen Straße ist ein ausreichend großer Stauraum zum Abzweig EDEKA - Parkplatz vorzusehen um einen Rückstau in die Bundesstraße zu vermeiden. Die detaillierte Straßenplanung ist weiterhin mit dem Bauamt abzustimmen.</p> <p>Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.</p> <p>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.</p> <p>Die zunächst angedachte Lärmschutzwand ist im vorliegendem Lageplan vom 08.09.2020 nicht mehr eingetragen.</p> <p>Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarben (grelle Farben) ausgeführt werden. Farbe und Gestaltung dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen führen oder deren Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit einschränken. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder täuschen. Der Einbau von Unterbrechern ist nicht zulässig.</p>	
2.3.10	<b>Wasserwirtschaftsamt Kempten</b> Stellungnahme vom 19.11.2020:	<p>Zum Bebauungsplan (Fassung vom 08.09.2020) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise unserer bisherigen Stellungnahmen vom 09.01.2020, 16.01.2020 und vom 14.05.2020 gelten weiterhin.</p>	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Schutzgut Boden ausreichend berücksichtigt wurde.

<p>Das Schutzgut Boden wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt entsprechend Ziff. 2.16 u. 8.2.8.2 vorrangig durch Versickerung.</p> <p>Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser soll in die Leiblach bzw. in den Talerbach eingeleitet werden.</p> <p>Hierbei ist eine Rückhaltung entsprechend DWA A 117 vorzusehen und ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.</p> <p>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 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).</p> <p>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.</p>	<p>Die Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser mit gedrosselter Ableitung entsprechend DWA A 117 in die Leiblach werden in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren werden die zugehörigen Wasserrechtsverfahren durchgeführt.</p> <p>Wie in der Stellungnahme genannt, ist der Gewässerrandstreifen in der Planung entsprechend aufgenommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p><i>Stellungnahme vom 09.01.2020</i></p> <p><i>zum o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 13.12.2019) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</i></p> <p><i>Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:</i></p> <p>1. <i>Altlasten</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p>

*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 unter Tel. 0831 52610-126 (Fr. Bedenik) bzw. Tel. 0831 52610-175 (Fr. Babl) zur Verfügung.*

## *3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung*

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

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

Es erfolgt keine Planänderung.

#### 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 Gemeindegebrauchs 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 Benut-*

zung 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 Anlagengenehmigungspflicht (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*

*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*

Abwägung/Beschluss:

Die Ergänzung zur Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung wird zur Kenntnis genommen. Die geforderte hydraulische 2D-Berechnung wurde erstellt, der Überflutungsbereich der Leiblach ermittelt. Für den Überflutungsbereich wurde eine Lösung erarbeitet und durch Festsetzung einer "Einschränkung baulicher Anlagen" gesichert.

Es erfolgt keine Planänderung.

*Falle eines HQ 100 inkl. 15% Klimazuschlag wäre am Bezugspunkt eine Abflussmenge von ca. 13,0 m<sup>3</sup>/s zu bewältigen.*

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

*Stellungnahme vom 14.05.2020:*

*Zur Vorprüfung des Einzelfalles 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.*

Abwägung/Beschluss:

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.

		<p><i>Punkt Nr. 4. „Gewässerschutz“ aus unserer Stellungnahme vom 09.01.2020 ergänzen wir wie folgt:</i></p> <p><i>Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hochland enthaltenen Betriebserweiterungen und Ergänzungen sind u.E. nur zum Teil abwasserrelevant.</i></p> <p><i>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 Bebauungsplanes. Eine Information und fachliche Einbeziehung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten ist für diese Fälle auch explizit in der Vereinbarung vorgesehen.</i></p>	
2.3.11	<p><b>Landes Fischereiverband Bayern e.V.</b></p> <p>Stellungnahme vom 17.11.2020:</p>	<p>Zum o.g. Bebauungsplan besteht aus Sicht des Landesfischereiverbandes Bayern e.V. grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Da das Planungsgelände bis unmittelbar an die Leiblach grenzt, sollen Einwirkungen auf das Fließgewässer soweit wie möglich ausgeschlossen werden. Die Leiblach ist ein Gewässer 3. Ordnung und gilt als ausgebauter Wildbach.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Um Beeinträchtigungen der Leiblach auszuschließen, wurden in der Planungsphase intensive Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde geführt und ein entsprechendes Vermeidungs- und Minimierungskonzept entwickelt. So können Auswirkungen durch die Planung auf das Gewässer ausgeschlossen werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Fischökologisch ist die Leiblach als Gewässer der oberen Forellenregion eingestuft. Die örtliche Fauna reagiert daher besonders anfällig auf Veränderungen der Temperatur, Strömung und Wasserqualität.</p> <p>Leider geht aus den Planunterlagen nicht hervor, ob für die Leiblach ein Gewässerentwicklungsplan (GEP) vorliegt. Falls ja, sollte der vorhabensbezogene Bebauungsplan mit den Entwicklungszielen aus dem GEP abgestimmt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplan wird unter der Ziffer 2.18 ein naturnaher Gewässerrandstreifen festgesetzt. Diese Maßnahmen sollen einen möglichen Gewässerentwicklungsplan unterstützen. So kann auch ein notwendiger Gewässerrandstreifen sichergestellt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Gemäß Flusskörpersteckbrief für den Bewirtschaftungszeitraum 2016-2021 i.S.d. der WRRL wird der ökologische Zustand der Leiblach als "mäßig" eingestuft, die Fischfauna wird als "gut" bewertet.</p> <p>Hinsichtlich der chemischen Belastungen zeigt sie sich ohne die ubiquitären Stoffe in gutem Zustand. Zu den maßgeblichen (Vor-)Belastungen zählen hydromorphologische Veränderungen und insbesondere ein zu hoher Eintrag von Nährstoffen, Bodenpartikeln und ubiquitärer Stoffe. Als Bewirtschaftungsziel wird das Erreichen des guten und chemischen Zustands bis voraussichtlich 2027 angestrebt. Maßnahmen, die dem Bewirtschaftungsziel entgegenstehen oder gar zur Verschlechterung des Gewässerzustands führen, sind unzulässig.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Durch das festgesetzte Entwässerungskonzept kommt es zu keinen hydromorphologischen Veränderungen oder zu chemischen Belastungen. Das einzuleitende Niederschlagswasser wird vor der Einleitung gefiltert. Es wird davon ausgegangen, dass statt "2027" das Jahr 2027 gemeint ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Eine Direkteinleitung des gesammelten Niederschlagswassers des Planungsgebietes sollte daher in jedem Fall vermieden werden. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser prioritär ortsnah versickert werden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Das in der Stellungnahme aufgeführte Vorgehen der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung über eine mögliche Versickerung direkt auf der Fläche, ist bereits in den Festsetzungen enthalten. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, werden die entsprechenden Regelwerke beachtet.</p>

		<p>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. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, sollte die Direkteinleitung so erfolgen, dass möglichst viele Beipartikel des Niederschlagswassers (Staub, Reifenabrieb, Dreck) vor der Einleitung zurückgehalten werden. Denkbar wäre das Vorschalten eines biologischen Schilffilters.</p>	<p>Für das geplante Parkhaus und Gebäude 6 wird voraussichtlich ein Stauraumkanal mit gedrosselter Ableitung in die Leiblach vorgesehen. Ein Absetzbereich wird dem Stauraumkanal auf jeden Fall vorgeschaltet, um Leichtstoffe und absetzbare Stoffe zu entfernen. Die nach Regelwerk erforderliche Reinigung des Niederschlagswassers ergibt sich über das vom Fischereiverband beschriebene Merkblatt M153. Dieses Merkblatt findet im weiteren Verfahren auf jeden Fall Anwendung. Es gibt nach dem Regelwerk verschiedene Möglichkeiten eine Sedimentations- bzw. Filteranlage auszubilden. Die erforderliche Anlagenart ergibt sich im weiteren Verfahren.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Bei der Ausweisung des Baugebietes bitten wir zudem zu berücksichtigen, dass die fischereiliche Bewirtschaftung und das Betreten der Ufer der Leiblach zur Ausübung der Fischerei (i.S.d. Art. 63 BayFiG) und der ordnungsgemäße Gewässerunterhalt nicht erschwert oder behindert wird. Entlang des Gewässers ist daher ein befahrbarer Uferstreifen von mindestens 5 Metern vorzusehen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Das Betreten der Ufer der Leiblach ist weiterhin möglich. Die Umsetzung eines befahrbaren Uferstreifens ist auf Grund der geplanten Bebauung sowie des geplanten naturnahen Gewässerrandstreifens nicht möglich und aufgrund der geringen Distanz auch vertretbar.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.12	<p><b>IHK Schwaben</b> Stellungnahme vom 13.11.2020:</p>	<p>Die IHK Schwaben begrüßt das Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes. Die vorzunehmenden Anpassungen ermöglichen es der Firma Hochland sich am Standort zu erweitern und diesen für die Zukunft zu sichern. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Aus</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme der IHK Schwaben wird begrüßt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.	
2.3.13	<b>Bund Naturschutz in Bayern e.V.</b> Stellungnahme vom 18.11.2020:	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.01.2020 und vom 18.05.2020 und halten fest:</p> <p>Nach wie vor sehen wir die geringe Filterung über die verbleibende Bodenzone des Regenwassers in die Leiblach kritisch. Hier gibt es unserer Meinung nach wie vor kein überzeugendes Vermeidungskonzept.</p> <p>Ebenso vermissen wir eine Aufwertung des Parkhauses durch Fassadenbegrünung und die Anlage eines Gründaches. Die Vorteile haben wir in unserer Stellungnahme vom 18.05. detailliert dargestellt. Wir verweisen daher auf unsere damaligen Ausführungen. Klimatische Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor Ort durchzuführen halten wir für kluge und vorausschauende und moderne Planung.</p> <p>Anlage: Stellungnahme vom 13.01.2020 und 18.05.2020</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 13.01.2020 aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und vom 18.05.2020 aus der Vorprüfung des Einzelfalls wird zur Kenntnis genommen. Durch das festgesetzte Entwässerungskonzept kommt es zu keinen hydromorphologischen Veränderungen oder zu chemischen Belastungen. Das einzuleitende Niederschlagswasser wird vor der Einleitung gefiltert.</p> <p>Die Anlage eines Gründaches ist zwischenzeitlich geplant, nachdem Brandschutzbedenken ausgeräumt werden konnten. Dies verbessert auch die Versickerungssituation. Die entsprechenden Regelwerke zur Versickerung werden beachtet.</p> <p>Bezüglich Fassadenbegrünung: Der Durchführungsvertrag wird um eine Regelung ergänzt, nachdem eine Fassadenbegrünung herzustellen und zu pflegen ist, sofern keine bautechnischen Gründe dagegensprechen. Hier wird insbesondere auf die Erhaltung der Immissionsschutz-Funktion und die Wahrung des Brandschutzes verwiesen. Die Konstruktion des Parkhauses ist offen und aus Stahl in der Feuerwiderstandsdauer FO. Entstehender Rauch durch Brand kann ungehindert über die Schallschutzlamellenfassade abströmen. Im Falle einer Fassadenbegrünung muss dies weiter gewährleistet sein.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<i>Stellungnahme vom 18.05.2020:</i>	Abwägung/Beschluss:

*Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.1.2020 und ergänzen folgendes:*

*Es ist beabsichtigt das anfallende Regenwasser der neu versiegelten Flächen gedrosselt der Leiblach zuzuführen. Damit ist aber keinerlei Filterwirkung gegenüber Schadstoffen verbunden, die die bisherige Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleisten konnte. Es wäre daher sinnvoll eine Versickerung über ein Retentionsbecken durchzuführen und nur den Überlauf bei Starkregenereignissen gedrosselt der Leiblach zuzuführen.*

*Die geplante Versiegelung im Osten des Vorhabens reduziert eine bisher als klimatische Ausgleichsfläche fungierende Wiese. Als Minimierung und Ausgleich dieses Verlustes empfehlen wir die Anlage eines Gründaches und Nutzung von Fassadenbegrünung. Damit kann die durch das Parkhaus entstehende zusätzliche Hitzeentwicklung reduziert werden. Die Luftqualität in der Umgebung wird verbessert durch die pflanzliche Aktivität (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Schadstoffaufnahme und Reinigung durch das Blattwerk, Bindung von Kohlendioxid der Luft, Anreicherung mit Sauerstoff), insbesondere durch die Lage an der B32/Kemptener Straße dürfte dies einen besonders positiven Aspekt für die Gemeinde Heimenkirch darstellen.*

*Wir regen hinsichtlich des Baumschutzes des nördlich gelegenen Biotops an, statt Nachpflanzungen geschädigter Bäume im Bebauungsplan entsprechende Vorgaben zum Schutz der Bäume festzuschreiben. Dazu gehören die Einhaltung von ausreichend Abstand, Freihaltung der Baumscheiben/Wurzelteller von Belastungen und die Vermeidung mechanischer Beschädigungen von Stamm und Krone.*

Durch das festgesetzte Entwässerungskonzept kommt es zu keinen hydromorphologischen Veränderungen oder zu chemischen Belastungen. Das einzuleitende Niederschlagswasser wird vor der Einleitung gefiltert.

Die Anlage eines Gründaches ist zwischenzeitlich geplant, nachdem Brandschutzbedenken ausgeräumt werden konnten. Dies verbessert auch die Versickerungssituation. Die entsprechenden Regelwerke zur Versickerung werden beachtet.

Bezüglich Fassadenbegrünung: Der Durchführungsvertrag wird um eine Regelung ergänzt, nachdem eine Fassadenbegrünung herzustellen und zu pflegen ist, sofern keine bautechnischen Gründe dagegensprechen. Hier wird insbesondere auf die Erhaltung der Immissionsschutz-Funktion und die Wahrung des Brandschutzes verwiesen. Die Konstruktion des Parkhauses ist offen und aus Stahl in der Feuerwiderstandsdauer FO. Entstehender Rauch durch Brand kann ungehindert über die Schallschutzlamellenfassade abströmen. Im Falle einer Fassadenbegrünung muss dies weiter gewährleistet sein.

Die Einhaltung von ausreichend Schutz, Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Gehölze ist bereits durch Festsetzung vorgeschrieben.

Es erfolgt keine Planänderung.

*Stellungnahme vom 13.01.2020:*

*Gegen die Planungen erheben wir Bedenken hinsichtlich der Dimensionierung des Parkhauses.*

*Dieses wird sehr nah ans § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Oberlaufabschnitt der Laiblach in Heimenkirch" (Nr. 8325-0094-002). Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht auszuschließen. Dies betrifft vor allem Aspekte der Verlärmung, Abgas- und Lichtemissionen in Richtung Biotop (nächtliche Störungen) sowie allgemeine Verschattung.*

*Ein Umdenken hinsichtlich des Individualverkehrs der Belegschaft in Richtung Nutzung des ÖPNV wäre hier sicherlich nötig. Wir regen an, Anreize dafür zu schaffen.*

Abwägung/Beschluss:

Das geplante Parkhaus rückt nicht näher an den Gewässerlauf der "Laiblach" 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 "Laiblach" 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 Gehölzgürtel 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

			<p>Schallschutzgründen wenig durchlässigen Gebäude sind keine relevanten Irritationen dieser Vogelarten anzunehmen.</p> <p>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.</p> <p>Zum Umdenken hinsichtlich des Individualverkehrs: Im Rahmen der Standortentwicklung der Fa. Hochland wird auch ein Mobilitätskonzept erstellt. Dieses sieht Maßnahmen wie Boni für eine nachhaltige Anreise, CO<sub>2</sub>-Bepreisung, versetzte Schichten und eine Ausweitung der Home-Office-Möglichkeiten vor. Auch dadurch wird die Zahl der Fahrbewegungen verringert.</p>
2.3.14	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b></p> <p>Stellungnahme vom 28.10.2020:</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2020032 vom 16.01.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Anlage: Stellungnahme vom 16.01.2020</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

2.3.15	<b>Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg</b> Stellungnahme vom 19.10.2020:	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können Keine Einwände Bitte unsere Stellungnahme vom 17. Dezember 2019 beachten.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Die Stellungnahme vom 17.12.2019 ist unten aufgeführt und wird gesondert berücksichtigt. Es erfolgt keine Planänderung.
		<i>Stellungnahme vom 17.12.2019</i> <i>von Seiten der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH (ENA) gibt es keine Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" in Heimenkirch.</i> <i>Wie aus der beiliegenden Netzplankopie ersichtlich ist, verlaufen durch den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes sowohl Mittel- als auch Niederspannungskabel der ENA. Wir bitten den Bestand dieser Kabel, insbesondere der Mittelspannungskabel (rot eingezeichnet), bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen.</i> <i>Anlage: Netzplankopie</i>	Abwägung/Beschluss: Der Bestand ist bekannt und wird berücksichtigt. Es erfolgt keine Planänderung.
2.3.16	<b>Abwasserverband Obere Leiblach</b> Stellungnahme vom 20.11.2020:	Entlang der nördlichen Grenze des beabsichtigten Geltungsbereichs verläuft ein öffentlicher Schmutzwassersammler, der große Teile des westlichen Ortsbereichs von Heimenkirch sowie ganz Riedhirsch entwässert. Im Bereich der geplanten Überbauung der Kolpingstraße würde auch dieser Sammlerkanal beeinträchtigt bzw. evtl. überbaut. Eine Überbauung bzw. Beeinträchtigung muss aber auf jeden Fall vermieden werden, da hier ein wichtiger Knotenpunkt in Form des Zu-	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Oktober 2020 fand eine Besprechung mit der AOL statt, auf das damals erstellte Protokoll wird verwiesen. Der Bestand der Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation wurde aufgenommen. Die Leitungslängen werden bei einer Leitungsführung um das geplante Gebäude unwesentlich länger. Aufgrund ausreichender Gefällesituation ist nach Ansicht der Gemeinde eine Verlegung möglich. Die im Zuge

		<p>sammenflusses von Mischwasser- und Schmutzwassersammler vorliegt. Eine Umlegung der beiden Sammler ist aufgrund der Topologie schwierig, wenn nicht gar unmöglich.</p> <p>Deshalb sollte die Bebauungsgrenze in diesem Bereich unbedingt etwas nach Süden zurückgenommen werden.</p>	<p>der Bebauung erforderlichen Verlegungen bestehender Entsorgungsleitungen werden mit dem Abwasserverband Obere Leiblach abgestimmt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.17	<b>Zweckverband Wasserversorgung, Heimenkirch</b> Stellungnahme vom 18.11.2020:	<p>Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstands</p> <p>Siehe Stellungnahme IB Jellen vom 13.11.2020 bezügl. Wasserversorgung und Leitungsbau!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Stellungnahme IB Jellen vom 13.11.2020</p> <p>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 interne Hausanschlussleitungen im Baufeld der geplanten Gebäude Nr. 1 und Nr. 8.</p> <p>Nach den aktuellen Planunterlagen der Hochland Deutschland GmbH soll die Hauptzuleitung DN 200 GGG/ZM (Hauptleitung Bundesstraße B32 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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

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 zentraler Hausanschluss geplant oder sind weiterhin einzelne Hausanschlüsse vorgesehen?

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

- 3.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.10.2020 bis 01.12.2020 mit der Entwurfsfassung vom 08.09.2020 statt.
- 3.2 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.

3.2.1	<b>Bürger 1</b> Stellungnahme vom 19.10.2020:	Besten Dank für die Stellungnahme Ihres Planers zu meinem Einspruchsschreiben vom 24.07.2020  Leider ist sie nicht geeignet, meine Bedenken auszuräumen, die ich hiermit in vollem Umfang aufrechterhalte. Diese Stellungnahme erschöpft sich überwiegend in Allgemeinplätzen und abstrakten Behauptungen, ohne auf das konkrete von mir aufgezeigte planerische Spannungsverhältnis der Planungen zum Bestand auf meinem Grundstück ausreichend konkret einzugehen und angemessen abzuwägen. Insbesondere geht die Stellungnahme mit keinem Wort auf die besondere Beeinträchtigung meines denkmalgeschützten Anwesens und des daraus abzuleitenden Werts seiner historischen Umgebung ein.	Abwägung/Beschluss:  Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abwägung des Gemeinderates aus der Sitzung vom 14.09.2020, die dem Bürger mitgeteilt wurde, als nicht ausreichend empfunden wurde. Diese ist zur Kenntnis unten mit der gesamten Stellungnahme nochmal kursiv ausgeführt. Die Marktgemeinde bedauert, dass die vorgebrachte Abwägungsentscheidung als "Allgemeinplatz" empfunden wurde, weist aber zurück, dass sie nicht auf die aufgezeigten Spannungen eingegangen wäre. Es wurde ausführlich darauf verwiesen, dass die Marktgemeinde die "besondere Beeinträchtigung" anhand der zahlreichen erstellten Schnitte, Ansichten und Schattenstudien genau untersucht hat. 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 angren-
-------	---	--	--

zenden Baudenkmal abzumildern, setzt der Bebauungsplan auf der dazwischenliegenden Wiesenfläche eine angemessene Eingrünung durch Baumpflanzungen fest, welche im vorliegenden Planentwurf nochmals verstärkt wurde. In den Durchführungsvertrag wird eine Verpflichtung für die Fa. Hochland aufgenommen, das Parkhaus zu begrünen, sofern keine bautechnischen Gründe (Lärmschutz, Entrauchung) dagegensprechen.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 106 grenzt unmittelbar an das Werksgelände der Fa. Hochland an. Dort besteht eine aktuell als Lager genutzte Scheune. Die natürliche Geländeoberfläche befindet sich im Bereich der Grundstücksgrenze auf 651,43 m über NN (siehe auch Einschriebe im Vorhaben- und Erschließungsplan), die Firsthöhe der Scheune liegt auf 663,81 m über NN. Die Attikahöhe des Parkhauses beträgt 670,00 m über NN. Konkret bedeutet dies, dass die Scheune eine Firsthöhe von 12,38 m aufweist. das geplante Parkhaus weißt eine Firsthöhe von 18,57 m an der Attika auf (Aufbau Treppenhaus-Aufgang auf 672,10 m über NN, dort also Firsthöhe 20,67 m über dem natürlichen Gelände, diese Seite ist der Scheune aber nicht zugewandt). Bei einer Entfernung von ca. 24 m an der engsten Stelle zwischen Parkhaus und Scheune wird die Höhendifferenz von 6,19 m durch die Entfernung relativiert. Die Gebäudehöhe und die Lage des Parkhauses (Baugrenze) ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgegeben.

Ein Gemeindegebiet ist immer städtebaulichen Entwicklungen und Veränderungen unterworfen, so dass mit deren Auswirkungen auch auf das genannte 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 die genannten geeigneten Festsetzungen (Baugrenzen, Gebäudehöhen, Lärmschutz) die Auswirkungen der Planung auf die Nachbargrundstücke beschränkt. Daher ist der sachgerechte Interessensausgleich gegeben.

Auf Grund des Denkmalschutzes und der Belange der Anwohner wurde die Umgestaltung vorgenommen, 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 dem neuen Verwaltungsgebäude (2007). Nicht zuletzt durch die Präsenz der Fa. Hochland konnte sich Heimenkirch in den letzten

	<p>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. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><i>Stellungnahme vom 24.07.2020:</i></p> <p><i>Gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Heimenkirch- HOCHLAND erhebe ich, insbesondere als Eigentümerin des angrenzenden Grundstücks Flur Nr. 106 mit aufstehendem denkmalgeschützten Gebäude, schwerste Bedenken:</i></p> <p><i>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 denkmalge-</i></p>	<p><i>Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.09.2020:</i></p> <p><i>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</i></p>

*geschützten Gebäudes ist samt der sogenannten "Katzenmühle" in einem historischen Kontext zu sehen und war bisher als Teil des unbeplanten 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 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 unbeplanten 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*

*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 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 Gesamtlärbetrachtung ausführlich auf sämtliche bestehende und*

*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 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.*

*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 Parketagen (E-2, E-1, E0 und E1) gemäß organisatorischen 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 Schutzmaßnahmen 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 derzeitige geplante Entwicklung ein vertretbares Maß – auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die nachbarliche Bebauung – dar.*

			<p><i>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.</i></p>
3.2.2	<p><b>Bürger 2</b> Stellungnahme vom 25.11.2020:</p>	<p>Wir bewohnen das denkmalgeschützte Anwesen XXX</p> <p>Uns wurde von Herrn XXX in einem persönlichen Gespräch bei der Besprechung des Bebauungsplanes im Sommer mehrfach versichert dass die uns zugewandte Fassade des geplanten Parkhauses komplett begrünt wird um den Anblick einigermaßen erträglich zu gestalten. Wir haben aber dann beim Ortstermin am 24.11.20 überraschend erfahren müssen dass diese Begrünung komplett entfällt da dies bei der geplanten Blechfassade anscheinend nicht mehr möglich ist. Die geplanten Bäume vor der Fassade haben für uns nur Alibifunktion da diese die Blechfassade in keinster Weise verdecken und wohl erst in zig Jahren auf eine annehmbare Größe, die wir wohl nicht mehr erleben , gewachsen sein werden.</p> <p>Nicht nur wir sind der Meinung dass das Parkhaus mitten im Dorf viel zu groß geplant wurde und das Erscheinungsbild des Dorfes extrem negativ beeinflussen wird. Die drei weiteren viel zu hoch geplanten Gebäude an der Kemptener Straße werden diesen Eindruck wohl noch gravierend verstärken.</p> <p>Es ist für uns völlig inakzeptabel in Zukunft täglich den Anblick dieser riesigen, schwarzen, erdrückenden Blechwand ertragen zu müssen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Herrn XXX – in diesem Fall einem Vertreter der Firma Hochland – zugesagt wurde, eine Fassadenbegrünung anzustreben. Diese war stets das Ziel, da sich durch eine Begrünung gestalterische und klimatische Verbesserungen ergeben. Jedoch hat sich bei der weiteren Detailplanung gezeigt, dass mehrere Sachverhalte diese vonseiten der Fa. Hochland und der Marktgemeinde gewünschte Gestaltung erschweren. Die Fassade wird lärmmindernd ausgeführt. Das verwendete Lamellensystem ist prinzipiell begrünbar (z.B. mittels Drahtösen auf der Lamelle).</p> <p>Allerdings wird über die Nutzungszeit hierbei ein Pflanzen- und Wurzelwuchs in die Konstruktion/Dämmung nicht ausgeschlossen und durch den Eintrag von Nässe u.a. die akustische Wirkung ggf. gemindert werden kann. Diese ist jedoch notwendig. Als alternative Konstruktionen sind entsprechende zur Fassade versetzte Rankgitter bzw. Rankwände möglich. Jedoch haben beide prinzipiell möglichen Lösungen das Problem, dass im Brandfall der Abzug von Rauch aus dem Gebäude erschwert wird. Die natürliche Durchlüftung des Parkhauses muss gewährleistet sein. Bei einer nach einigen Jahren dicht verwucherten Fassade, könnte dies also auch ein Sicherheitsproblem werden. Aus Sicht der Marktgemeinde ist eine Baumpflanzung mit einer entsprechenden Wuchsklasse grundsätzlich der zielführende Ansatz. In den Durchführungsvertrag wird noch eine</p>

Weiterhin wäre die Lebensqualität in unserem Haus für uns durch dieses geplante, monströse Bauwerk erheblich gemindert.

Regelung aufgenommen, wonach das Parkhaus zu begrünen ist, sofern nicht bautechnische Gründe entgegenstehen (z.B. Brandschutz, Lärmschutz).

Zur "Blechwand": Diese ist durch die Baumpflanzung, welche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits festgesetzt ist, abgeschirmt. Zur Verbesserung der Abschirmwirkung wird ein zusätzlicher zu pflanzender Baum in die Planung aufgenommen.

Zur Lebensqualität: Der zusätzliche Schattenwurf auf dem Grundstück fließt in die Abwägung des Gemeinderates ein und wird berücksichtigt. Bei der Betrachtung der Schattenstudie wird zum Beispiel deutlich, dass durch die Lage im Hauptort Heimenkirch nicht die Verschattung durch neu hinzutretende Gebäude für das Gebäude ausschlaggebend ist, sondern der Kernschatten der südlich gelegenen Berge. So ist im Winter (21.12.) keine zusätzliche Verschattung durch die geplante Bebauung festzustellen. Zu Zeiten der Tag- und Nachtgleiche (21.03. und 21.09.) ist morgens durch den Sonnenaufgang im Osten keine zusätzliche Verschattung festzustellen, abends ist ca. eine halbe Stunde zusätzliche Verschattung festzustellen. 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 wird als angemessene Veränderung der Situation bewertet, sie fließt in die Abwägung des Gemeinde-

	<p>rates ein. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Brandschutz werden eingehalten. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p>Ich habe das Denkmal XXX in 25 Jahren mit großer Begeisterung und sehr viel Liebe zum Detail eigenhändig und mit großem finanziellem Aufwand von einer abbruchreifen Ruine zu einem Schmuckstück, auch für Heimenkirch, restauriert und es wäre deshalb für uns eine völlige Katastrophe wenn uns so eine überdimensionierte, schwarze Wand vor die Nase gebaut werden würde. Dadurch würde unser Haus wohl auch extrem an Wert verlieren.</p> <p>Wegen diesen o.g. Gründen ist das geplante Bollwerk in dieser Dimension für uns nicht akzeptabel.</p> <p>Wir erheben deshalb Einspruch gegen den geplanten Neubau in dieser Dimension.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das Engagement des Bürgers bei der Restauration der Mühle wird anerkannt und gewürdigt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die denkmal-schutzfachlichen Belange ermittelt, diese werden vom Landesamt für Denkmalpflege vertreten. Hierzu 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 Bau-denkmal abzumildern, setzt der Bebauungsplan auf der dazwischenliegenden Wiesenfläche eine angemessene Eingrünung durch Baumpflanzungen fest.</p> <p>Auf Grund des Denkmalschutzes und der Belange der Anwohner wurde die Umgestaltung vorgenommen, um den fachlichen Belang sachgerecht abzarbeiten, so dass die verbleibende Auswirkung der Abwägung durch den Marktge-meinderat 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 Er-</p>

haltung 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 dem 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.

Bezüglich des persönlichen Engagements des Bürgers: Es ist im Sinne des Marktes Heimenkirch, dieses Schmuckstück als solches zu erhalten. Die Mühle befindet sich in ca. 42 m Abstand zum geplanten Parkhaus. Bereits jetzt ist die Mühle durch den dazwischenliegenden Stadel vom Werksgelände der Fa. Hochland abgeschirmt. In Zukunft werden noch weitere Baumpflanzungen diese Abschirmwirkung verstärken. Diese sind bereits jetzt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, ein weiterer zu pflanzender Baum wird in den Entwurf aufgenommen, um die Abschirmwirkung noch zu verbessern. Die Marktgemeinde ist sich bewusst, dass durch die geplante neu hinzutretende Bebauung trotz der genannten Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen noch eine Veränderung verbleibt. Gleichzeitig ist die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Heimenkirch sowie die Sicherung und der Ausbau des Angebotes von Arbeitsplätzen eine wichtige Aufgabe, der die Marktgemeinde nachkommen muss.

Zum Wertverlust: 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 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.

			<p>Hier sind die Interessen und Belange aller Heimenkircher zu beachten, die von der guten wirtschaftlichen, aber auch städtebaulich geordneten Entwicklung des Ortes profitieren. Daher ist der sachgerechte Interessensausgleich gegeben.</p>
		<p>Es wäre wünschenswert wenn Hochland die wahre Dimension dieses riesigen Parkhauses durch ein Phantomgerüst für die Einwohner von Heimenkirch klar darstellen würde da die schiere Größe durch die vorhandenen Pläne doch in keinster Weise vorstellbar ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Gebäude durch die vorhandenen Pläne nicht vorstellbar sei. Die Gebäudekubatur des geplanten Parkhauses ist in den Ansichten auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in der Schattenstudie bereits dargestellt. Zusätzlich wurden Schnitte erstellt, so dass die Meinung, dass das Vorhaben nicht vorstellbar sei, nicht ganz geteilt werden kann. Gleichwohl wurde durch den Markt nach der ersten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich die Erstellung eines Modells veranlasst. Von der Erstellung eines Phantomgerüsts wird aufgrund der bereits geleisteten Veranschaulichungen abgesehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
3.2.3	<p><b>Bürger 3</b> Stellungnahme vom 16.10.2020:</p>	<p>Ich möchte auf diesem Weg nochmal offiziell meine Einwände zum o.g. Bauvorhaben der Firma Hochland vorbringen und auch auf die angehängte Stellungnahme antworten. Die grundsätzlichen Einwände sind im Anhang genannt.</p> <p>Eine Anweisung für die LKW Fahrer ist vorhanden, jedoch verhält es sich hier wie mit Geschwindigkeitsbegrenzungen und Parkverboten: wo nicht kontrolliert wird sind sie nichts wert. Im Sommer laufen grundsätzlich ALLE Kühlaggregate Nachts durch, da die LKW eine Mindesttemperatur beim Verladen vorweisen müssen - und weil es niemanden interessiert ob sie laufen oder nicht!! Solange Hochland</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anhang des Bürgers ist der entsprechende Auszug aus der Sitzungsvorlage des Marktes Heimenkirch, die am 14.09.2020 beschlossen wurde. Auf die damalige Beschlussfassung wird verwiesen, dies ist als Anlage beigefügt.</p> <p>Zu den neu vorgebrachten Punkten: Die Einschätzung des Bürgers, dass Regeln kontrolliert werden müssen, wird grundsätzlich geteilt, allerdings wird der Einschätzung widersprochen, dass, wo nicht kontrolliert wird, diese "nichts wert" wären. Auf die grundsätzlich endlichen Kapazitäten der Ordnungsbehörden wird verwiesen. Zur Kontrolle der Einhaltung der Verbote ist letztendlich auch</p>

<p>nicht kontrolliert und mit Platzverweisen etc. droht, wird sich das auch nicht ändern!</p> <p>Das Absperren des Warteplatzes am Wochenende hat sich als sehr beruhigend gezeigt, einzig die LKW die dennoch einen Platz suchen, parken nun an der Zufahrt zur Natec in der Kolpingstrasse (direkt im Wohngebiet) oder auf dem großen Mitarbeiterparkplatz unterhalb des Warteplatzes, somit ebenfalls deutlich näher zu unseren Häusern - Kühlaggregate: siehe oben.</p> <p>Dass der Warteplatz wegfällt wenn die als letztes vorgesehene Maßnahme des Gebäudes 12 realisiert wird ist bekannt, jedoch ist es fraglich WANN dies der Fall sein wird - das kann noch 10 Jahre dauern lt. Hochland. Und solange wollen wir diesen Lärm nicht mehr ertragen müssen, da es immer mehr wird.</p> <p>Ich hoffe auf das Verständnis aller Beteiligten und wünsche mir dass dieses Problem zu aller Zufriedenheit gelöst werden kann.</p>	<p>die Mitwirkung der Anwohner hilfreich. Sowohl das Landratsamt Lindau als auch die Polizeibehörden können Beschwerden zum Lärmschutz entgegennehmen. Der Markt Heimenkirch aber tut im Rahmen des Verfahrens zur Bauleitplanung seine Pflicht, in dem er die Regeln, die durchgesetzt werden müssen, aufstellt. Hierbei wird insbesondere auch auf die neu kommende Regelung zur Sperrung des LKW-Warteplatzes im Nachtzeitraum verwiesen. Hochland kümmert sich auch darum, dass es künftig alles eingehalten wird, tut das in seiner Macht stehende und wird in Zukunft nochmals verschärft auf die Einhaltung der Vorschriften achten. Der Durchführungsvertrag wird um eine Regelung ergänzt, wonach die Fa. Hochland die Einhaltung der Lärmschutz-Maßnahmen sicherzustellen hat.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p><i>Auszug aus der Stellungnahme vom 30.05.2020</i></p> <p><i>Als direkter Anwohner (und auch Mitarbeiter) von Hochland möchte ich gerne meine Bedenken bezüglich des angehängten 'Bebauungsplan Hochland' äußern.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Abwägung/Beschluss aus der Sitzung des Marktgemeinderates vom 14.09.2020:</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass der Bürger dem Vorhaben grundsätzlich keine Einwände entgegenbringt.</i></p> <p><i>Zur Lärmentwicklung durch wartende LKW: Der Markt Heimenkirch nimmt die Einwendungen ernst. Die bestehenden Regelungen müssen eingehalten werden. Der Warteplatz 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</i></p>

		<p><i>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.</i></p> <p><i>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 so wie an der Kantine ab und wir Nachbarn im Westen und Norden haben teilweise das Gefühl als ob der LKW im Garten steht.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Wir sind schon seit Jahren kulant und nehmen diesen Lärm und auch die katastrophale Parksituation vor unseren Häusern hin, nun wünschen wir uns jedoch Unterstützung von Hochland und von der Gemeinde in dieser Sache.</i></p>	<p><i>des Warteplatzes am Wochenende. Nach Bau des Gebäudes 12 (aktueller Warteplatz) warten die LKWs dann im Durchfahrbereich dieses Gebäudes, das dann mit entsprechenden Schallschutz-Maßnahmen versehen wird.</i></p> <p><i>Die Gemeinde unterstützt die Verbesserung der Immissionsituation 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 darauf folgenden Baugenehmigungsverfahren 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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
3.2.4	<b>Bürger 4</b> Stellungnahme vom 30.11.2020:	Wir sind Grundstückseigentümer der angrenzenden Flurstücke 2062 und 2062/4.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die starke Vorprägung des Ortsbildes durch gewerbliche Bauten ergibt sich nicht nur aus deren Kubatur,

Zur Bekanntmachung vom 15.10.2020 und zu den o. g. Plänen möchten wir wie folgt Stellung nehmen und unsere Einwände mitteilen:

Das Parkhaus (Hochland 3) soll nach dem veröffentlichten Plan 671,8 m ü. NN liegen. Das sind im Vergleich zum danebenliegenden geplanten Gebäude (Hochland 4) 8,3 m mehr. Wie schon in der Entwurfsplanung unter Punkt 9.2.1.7 erwähnt wirken die hohen Gewerbebauten im Ortsbild bereits jetzt "stark prägend". Bei der Begehung am 24.11. wurde zudem festgestellt, dass das Parkhausgebäude die Höhe der an der Bachaue stehenden, ausgewachsenen Bäume weit überragen würde. Die Dimension des Parkhauses verändert die Umgebung, die umliegenden Anwesen und das Ortsbild erneut massiv.

Die Pläne mussten von Hochland zwar wegen des Denkmalschutzes geändert werden und somit die Anzahl der Stellplätze reduziert werden. Den angrenzenden Nachbarn bringt diese Änderung allerdings keine Vorteile, da die Höhe den ausschlaggebenden, negativen Effekt darstellt.

Sondern auch aus deren Lage zentral im Ort von Heimenkirch. Die Umgebungssituation wird sich durch die geplante neu hinzutretende Bebauung zwar ändern. Der Markt Heimenkirch hat zur Untersuchung und Verdeutlichung der Auswirkungen die Erstellung von Schnitten und Ansichten sowie einer Schattenstudie veranlasst. Aus dieser geht hervor, dass zum Zeitpunkt des kürzesten Tages (21.12.) bereits mittags die gesamte Häuserreihe erfasst wird, auch die Gebäude, die neben deutlich niedrigeren Bestands-Gebäuden stehen. Zum Zeitpunkt der Tag-Nacht-Gleiche (21.03.) trifft der Schatten des Parkhauses bereits lediglich die Südseite des Gebäudes auf der Flurnummer 2062/4, nicht mehr jedoch das Dach mit der Photovoltaikanlage. Zur weiteren Veranschaulichung wurde ein physisches 3D-Modell erstellt, welches im Rathaus auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Es wurden seitens des Marktes Maßnahmen unternommen, um die Änderungen für die Umgebungssituation in einem vertretbaren 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. Die Höhe der Gebäude ist durch die festgesetzten Gesamt-Gebäudehöhen beschränkt. 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. Es verbleibt zwar eine gewisse Auswirkung. Diese sind aber notwendig, um die weitere Entwicklung in Heimenkirch zu steuern, Arbeitsplätze zu sichern und den Wirtschaftsstandort beizubehalten.

Bezüglich der Umplanung "wegen des Denkmalschutzes" wird die Darstellung des Bürgers nicht ganz geteilt. Bei Bauleitplanverfahren dieser Größe und Bedeutung ist es sinnvoll und üblich, erst zentrale fachliche Belange mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen (frühzeitige Beteiligung der Behörden

	<p>und Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs 1 BauGB), bevor die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und Abs. 2) stattfinden. Dennoch ermittelt der Markt natürlich auch vor der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit die Belange der Öffentlichkeit und der Anwohner. Dabei überlappen sich in diesem Fall die Belange des Denkmalschutzes und die Interessen der Anwohnern bzgl. Verschattung und Ortsbild. Daher wurde die Höhe des Parkhauses reduziert und eine neue Positionierung gewählt, die das Parkhaus weniger massiv erscheinen lässt. Es kann nicht nachempfunden werden, warum lediglich die Höhe ausschlaggebend sein soll. Die Verringerung der Höhe sowie die Neupositionierung des Parkhauses bringt sowohl für die Nachbarn als auch für den Denkmalschutz Vorteile. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p>Uns ist bewusst, dass die ca. 1000 benötigten Stellplätze irgendwo Platz finden müssen. Bisher sind es im Parkhaus ca. 715 (lt. schalltechnischem Bericht v. 27.08. sind es 779!?) und an der Bahnlinie soll beim jetzigen Parkplatz noch ein zukünftig geplantes Parkhaus die restlichen Parkplätze schaffen (Aussage Herr XXX). Deshalb wurde von uns der Vorschlag schon mehrfach genannt, doch in den geplanten 3 Gebäuden an der Kemptener Str. jeweils Tiefgaragen einzuplanen. Der Vorschlag wurde von Herrn XXX mit der Begründung abgewiesen, dass beim Bau der Gebäude auch erhöhter Parkplatzbedarf entstehen würde und dem durch den Bau einer Tiefgarage unter den drei Gebäuden Rechnung getragen würde.</p> <p>Wenn das Parkhaus nun 2 Etagen niedriger gebaut würde, fielen ca. 200 Parkplätze weg. Diese würden in den Tiefgaragen unter den 3 Bürogebäuden problemlos auch noch Platz finden. Die niedrigere Bebauung des Parkhauses würde eine enorme Entlastung der Anwohner</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>Eine Verlegung eines Teils der Stellplätze unter die Verwaltungsgebäude bringt leider 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.</p>

<p>darstellen und der Schattenwurf, der vor Allem die nördlich angrenzenden Grundstücke träfe, würde um einiges gemildert. Mit der Verteilung der Parkmöglichkeiten ergäbe sich auch eine Minderung der Lärmemission durch eine Verringerung der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge im Parkhaus.</p>	<p>Ein ersatzloser Wegfall von zwei Etagen kann leider nicht ausgeführt werden. 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.</p>
<p>Wir bitten die Gemeinde Heimenkirch, sich bewusst zu werden, dass die Bürgerinnen und Bürger hier eine immense Beeinträchtigung erfahren würden, sollte das Parkhaus tatsächlich in der vollen Dimension gebaut werden, wie jetzt geplant. Wenn eine Privatperson ein Bauvorhaben -beispielsweise einen Balkon - nicht genehmigt bekommt, weil es der Bebauungsplan nicht vorsieht, ist es schwer nachvollziehbar, warum hier gebaut werden kann, ohne die Bedenken und die Bitten der Nachbarn zu berücksichtigen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:          Bezüglich der Notwendigkeit, das Parkhaus in der vollen Dimension zu bauen, wird auf den obenstehenden Absatz verwiesen. Bezüglich der Beeinträchtigung wird auf den Beginn des Abwägungsvorschlages zu dieser Stellungnahme verwiesen. Bezüglich der Genehmigung von privaten Bauvorhaben ist darauf hinzuweisen, dass der Markt über die Planungshoheit verfügt, indem er in Bebauungsplänen die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich abschließend regelt und die städtebauliche Ordnung steuert. 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. In der Vergangenheit</p>

		<p>wurden in Heimenkirch zahlreiche Befreiungen von Bebauungspläne erteilt, insbesondere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heimenkirch-Ost". Dies geschah, um der Innenentwicklung Vorrang vor der Erschließung neuer Baugebiete zu geben und dem jeweils besonderen Einzelfall Rechnung zu tragen. Die Aufstellung und Beibehaltung von Bebauungsplänen hat 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 einer sachgerechten Abwägung zuzuführen sind. Die Nachbarn werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nach einem gesetzlich vorgeschrieben Verfahren gehört, ihre Stellungnahmen und Einwendungen sind in öffentlicher Gemeinderatssitzung zu behandeln. An der Planung wird festgehalten.</p>
	<p>Das geplante Hochregallager an der Bachstraße (Hochland 2) schneidet Heimenkirch in zwei Teile. Welche Auswirkungen das auf die Kaltluftschneise hat, kann wohl nicht abgeschätzt werden. Durch die ca. 26 m Gebäudehöhe werden die Anlieger nachhaltig und dauerhaft beeinträchtigt. Auch die Nutzung des Friedhofsgeländes wird negativ beeinflusst. Eine Parkanlage an dieser Stelle muss dann neu überdacht werden. Auch hier ist die Höhe des Gebäudes und die Nähe zur Straße ausschlaggebend. Wenn das geplante Hochregallager z. B. 5 m in den Boden gebaut werden würde, würde sich eine Gesamthöhe von unter 20 m realisieren lassen und die Situation somit für die Bewohner und für das Ortsbild erträglicher machen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die für die Bebauung mit dem Hochregallager vorgesehenen Flächen sind aktuell als Stellplätze genutzt. Kaltluft entsteht auf unversiegelten Grünflächen, also im vorliegenden Fall nicht im Plangebiet selber, sondern z.B. nördlich der Leiblach. Die dort entstehende Kaltluft fließt dann hangabwärts zur Leiblach herunter, wo sie weiterhin nach Westen in den Ortskern oder nach Osten in das angrenzende Wohngebiet sowie in das Plangebiet ziehen kann. Die westlich gelegenen Grünflächen sind die einzigen, zu denen das Hochregallager als Querriegel steht. Die dortigen Flächen werden als Friedhofsfläche genutzt und produzieren daher weniger Kaltluft als die nördlich der Leiblach liegende Grünfläche.</p> <p>Die Höhe des geplanten Hochregallagers orientiert sich am Bestand. Mit der vorliegenden Entwurfsplanung (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan in der</p>

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. Das Friedhofsgelände ist durch den Baumbestand entlang der Bachstraße ausreichend abgeschirmt. Vor allem durch die Verkürzung des Gebäude 4.1 besteht keine Beeinträchtigung. Der verbleibende Bedarf an Höhe wird seitens der Fa. Hochland für beide potentiell 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. 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). Ein Untergeschoss bzw. die Nutzung von unterhalb der Erdoberfläche ist dabei bereits eingeplant und berücksichtigt, sodass dem Vorschlag des Bürgers, das Hochregallager 5 m unter die Erdoberfläche abzusenken, bereits entsprochen wird. Eine weitere Absenkung ist aufgrund von Problemen mit dem Grundwasserspiegel nicht möglich. Die Planunterlagen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) werden entsprechend angepasst.

	<p>Die Situation an der Parkanlage Ecke "Kirchhalde" und "Bachstraße" wird beobachtet, sollte sich eine Beeinträchtigung ergeben, wird die Marktgemeinde mit geeigneten Maßnahmen reagieren.</p>
<p>Der Schallschutz in Richtung Herz-Jesu-Heim-Str. muss so geregelt werden, dass keine Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan des geplanten Neubaugebiets eingetragen werden müssen. Bisher hat es funktioniert, dass Hochland die gesetzlichen Lärmemissionen eingehalten hat, dann muss das in Zukunft auch ohne zusätzliche Eintragungen für das geplante Neubaugebiet funktionieren. Hier muss die Ursache bekämpft werden, nicht die Auswirkung. Herr XXX hat in der öffentlichen Sitzung eindeutig gesagt, dass es leiser wird und nicht lauter. Darum bin ich der Meinung, dass keine zusätzlichen Maßnahmen beim Bebauungsplan in der Herz-Jesu-Heim-Straße eingetragen werden müssen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung zeigt u.a., dass nördlich der Fa. Hochland an bestehenden Anwesen die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Nachtzeit vielfach überschritten werden. Zur Einhaltung der Anforderungen sind deshalb Schallschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. bestehende Fortluft der sog. Wannenwaschanlage), die zudem im Bebauungsplan als Festsetzung fixiert werden. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen ist damit im nördlichen Bereich mit einer gegenüber der Bestandssituation verbesserten schalltechnischen Situation zu rechnen ("es wird leiser").</p>

	Es erfolgt keine Planänderung.
<p>Bei der Begehung am 24.11. wurde beiläufig mitgeteilt, dass das Grundwasser/Hangwasser als Grauwasser für die Fa. Hochland genutzt werden soll. Dieses Grauwasser fließt dann in der Kanalisation in die Kläranlage und nicht, wie bisher in die Leiblach oder ins Grundwasser. Dies sehen wir als massiven Eingriff in die Natur, da somit wiederum weniger Wasser in der Leiblach vorhanden wäre. Angesichts der zunehmenden Trockenheit würde sich das zusätzlich negativ auf die Leiblach und die umgebende Natur auswirken.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Entwässerungsplanung sieht ebenfalls eine Versickerung des auftreffenden, unverschmutzten Niederschlagswassers direkt auf der Fläche vor. Sollte dies nicht möglich sein, wird dieses in die Leiblach eingeleitet. Der Anteil, welcher in die Kläranlage abgeleitet wird, ist daher sehr gering und weist keine Auswirkungen auf das Gewässer oder die umgebende Natur auf.</p> <p>Im Falle einer Ableitung von Schichtenwasser über Drainageleitung in die Leiblach und evtl. Nutzung als Grauwasser für die Fa. Hochland wird ein entsprechendes Erlaubnisverfahren durchgeführt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Wir möchten nochmal darauf hinweisen, dass wir grundsätzlich nicht gegen eine weitere Bebauung des Hochland-Geländes sind, solange die geplanten Gebäude der bestehenden Bebauung und den Nachbargrundstücken angepasst sind und die Anwohner nicht außer Acht gelassen werden. Das geplante Parkhaus und das Hochregallager müssen von der Höhe her korrigiert werden, da sonst die Auswirkungen für das Ortsbild und vor Allem für die Anwohner verheerend sind. Hier muss auch von der Fa. Hochland ein Entgegenkommen erkennbar sein, zumal die gerade gebrachten Vorschläge (in die Tiefe bauen) nur einen finanziellen Mehraufwand darstellen würden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der grundsätzliche Bedarf an Stellplätzen, der zur Höhe des Parkhauses führt, wurde bereits erläutert. Eine Korrektur der Höhe, wie sie der Bürger fordert, kann daher nur mit einer teilweisen Ausführung als Tiefgarage realisiert werden. Die dafür entstehenden Kosten wurden geprüft, nachdem die Abtreppe des Parkhauses gefordert wurde (siehe Kapitel "Vorschläge aus dem Gemeinderat"). Das entsprechende Ergebnis ist hier nochmal aufgeführt:</p> <p>"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.</p>

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 Nutzebene -03 liegt, entgegen voriger Planungen, auf einer Höhenkote von 649,94 ü.NN, damit das Gebäude nicht im Einflussbereich eines 100-jährlichem 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 1,17m hochwasserfrei.

Die vorgeschlagene Abtreppe eines Teiles des Parkhauses zur Leiblach hin, um 1 Geschoss mit einer Geschosshöhe von 2,75m 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 abgetrepten 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 ent-raucht werden.
5. Zur Leiblach hin verbessert sich der Baugrund, so dass bisher keine Bohrpfahlgründung in diesem Bereich des Baufeldes notwendig ist. Dies ändert sich durch die eine notwendige Auftriebssicherung im Hochwasserfall.
- Die Ausführung einer baukonstruktiven Mischung aus Tiefgarage mit freiste-hendem Parkhaus wird aus wirtschaftlichen, technischen und vor allem funkti-onalen Gründen nicht angeraten. Durch eine zusätzliche notwendige Erschlie-ßung ab Ebene -03 gehen wieder Stellplätze verloren.
- Um weitere Aushubtiefe im Leiblachbereich zu gewinnen, bedarf es einer ge-schlossenen Baugrubenumweh rung. Schon in der Bauphase müssten hier Flutöffnungen für einen eintretenden Hochwasserfall vorgesehen werden und anfallendes Grundwasser in Leiblachnähe permanent gepumpt werden.
- Die bisherigen geschätzten Kosten eines FO Stahlhochbau Parkplatzes von ca. 10.000 € je Stellplatz, werden sich auf ca. 50 - 60.000 € je Stellplatz erhö-hen.
- Bei ca. 100 Tiefgaragenstellplätzen in -04 und -05 entstehen geschätzt ca. 400 - 600.000 € Zusatzkosten." Aspekte der Wirtschaftlichkeit müssen auch Gegenstand der Abwägung sein, da eine Festsetzung, die mangels Wirtschaft-lichkeit nicht umsetzbar ist, das Baugrundstück nutzlos macht. Wirtschaftlich ungeeignete Maßnahmen bzw. objektiv nicht realisierbare Belange sind zu be-rücksichtigen. Aufgrund dieses Aufwandes kann der Markt Heimenkirch dem Vorschlag einer Reduzierung der Höhe nicht nachkommen. Dem Markt ist be-wusst, dass mit der geplanten Höhe eine gewisse Beeinträchtigung entsteht. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen zur Minimierung wird die verbleibende

			<p>Beeinträchtigung aber als notwendig und vertretbar angesehen. An der Planung des Parkhauses wird festgehalten. Das Hochregallager wird in der Länge zurückgenommen, für einen Teilbereich wird eine verminderte Höhe festgesetzt.</p>
		<p>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.</p> <p>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. Mit der momentanen Planung ist das leider nicht der Fall, insbesondere weil von der Fa. Hochland bis jetzt keinerlei Entgegenkommen zeigt wurde. Es wurden, außer aus Gründen des Denkmalschutzes keinerlei Änderungen der geplanten Bauvorhaben vorgenommen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird darauf verwiesen, dass der Ort Heimenkirch sich unter anderem auch deswegen so positiv entwickelt hat, weil die Heimenkircher Unternehmen Erfolg haben. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die städtebauliche Entwicklung im Ort gesteuert, wirtschaftliche Perspektiven geschaffen und der Standort gesichert. Hierbei wurden die Interessen der Anwohner ausreichend berücksichtigt und abgewogen. Die Höhe wurde in der ersten Entwurfsplanung auch aufgrund der Belange der Anwohner reduziert. Die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung wurden ausführlichst ermittelt, namentlich durch die Erstellung von Ansichten und Schnitten, von Schattenstudien und nun auch durch die Erstellung eines physischen Modells. Für diese Entwicklung ist auch notwendig, dass Betriebe im Ort gehalten werden, um die Wege kurz zu halten, weniger Autofahrten notwendig zu machen etc. Außerdem wird auf die positiven Begleiterscheinungen einer guten wirtschaftlichen Entwicklung verwiesen: ausreichend Beschäftigungsmöglichkeiten, damit einhergehend Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten sowie weitere Aufträge für das lokale Handwerk. Der Markt Heimenkirch sieht in der vorliegenden Planung einen angemessenen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Belangen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

3.2.5

**Bürger 5  
anwaltschaftlich vertreten**

Stellungnahme vom  
01.12.2020:

In obiger Angelegenheit zeigen wir nunmehr auch im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die anwaltliche Vertretung von Herrn XXX, 88178 Heimenkirch an.

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.

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:

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:

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.

Es erfolgt keine Planänderung.

Abwägung/Beschluss:

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

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

benenfalls eine Reduzierung der Stellplatzzahl im Betracht kommt oder aber beispielsweise eine Reduzierung der Gebäudehöhe durch den Bau eines weiteren Untergeschosses ausgeglichen werden kann.

haltung 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 Abtreppe 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 abgetrepten 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 sich durch die eine notwendige Auftriebsicherung im Hochwasserfall.

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.

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.

Die bisherigen geschätzten Kosten eines FO Stahlhochbau Parkplatzes von ca. 10.000 € je Stellplatz, werden sich auf ca. 50 - 60.000 € je Stellplatz erhöhen.

Bei ca. 100 Tiefgaragenstellplätzen in -04 und -05 entstehen geschätzt ca. 400 - 600.000 € Zusatzkosten.

Fassadenbegrünung des Parkhauses ist auf Grund der Ausführung mit Schallschutzlamellen und natürlicher Entrauchung nicht zu empfehlen.

	Es erfolgt keine Planänderung.
<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 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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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. 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</p>

	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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 "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.</p> <p>Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte tagsüber/nachts nach TA Lärm werden aufgrund der Ergebnisse der Gesamtlärbetrachtung dabei eine Vielzahl von</p>

	<p>organisatorischen sowie baulich-konstruktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt werden und durch die Fa. Hochland umgesetzt werden müssen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p><i>Stellungnahme vom 27.07.2020:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p><i>Abwägung/Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.09.2020:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>

<p><i>bestehende Problematik des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen und verstößt insoweit gegen das dem Bauplanungsrecht immanente Gebot der Konfliktbewältigung.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>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.</i></p>
<p><i>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.</i></p>	<p><i>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</i></p>

	<p><i>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.</i></p>
<p><i>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.</i></p>	<p><i>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 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>

			<i>In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit waren weit mehr als die gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen verfügbar gemacht.</i>
		<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>  <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>	<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>
3.2.6	<b>Bürger 6</b> 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.	Abwägung/Beschluss:  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-Werksgeländen auskommen, findet die geplante Verdichtung hier jedoch größtenteils in Form von Aufstockungen und Anbauten statt.

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 Werkgeländes mit zusätzlichen, massiven (in Höhe und Länge) Gebäuden wie einem achtstöckigen 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.

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 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

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 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

dergestalt entwickeln können, dass sich ein Erfordernis zu 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, erwächst der Gemeinde ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Produktions-, Verwaltungs- und Lagerzwecken, 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.

### 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 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

### Abwägung/Beschluss:

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 dB(A) für einen Sinuston angegeben und ist im Regelfall nur im Labor messbar. Bei üblichen Geräuschspektren und Frequenzzusammensetzungen (Verkehrslärm, Anlagen u.ä.) wird diese Empfindungsschwelle üblicherweise mit 2 dB(A) - 3 dB(A) angegeben, worauf auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz

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 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.

(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.

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 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.

Abwägung/Beschluss:

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 vorzunehmen. Eine Berücksichtigung von (Wohn-)Gebäuden außerhalb des Umgriffs erfolgt hingegen nicht bzw. ist nicht Gegenstand des im anhängigen Bauleitplanverfahren.

Die 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

	<p>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 Längen der Abbiegespuren wurde gemäß der gesetzlichen Vorgaben in 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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>4. Die mit dem BPH verfolgte Zielsetzung im westlichen Grenzbereich an der Bebauungsplangrenze 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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</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</p>

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat damit bereits grundsätzlich eine 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 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

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. 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 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

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 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 verschwin-

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 Ur. v. 25.2.1977 — 4 C 22.75; Ur. v. 26.5.1978 — 4 C 9.77; Ur. v. 18.10.1985 — 4 C 19.82; Ur. v. 23.5.1986 — 4 C 34.85; Ur. 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 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

det. Hierdurch wird dem weiteren innerörtlichen Vordringen der gewerblichen Nutzung, entgegen der Zielsetzung der Planung weiter Vorschub geleistet.

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.

	<p>Mit den genannten Unterlagen ist eine bedarfsgerechte Bewertung der Erweiterungspläne möglich, sodass die Marktgemeinde die Belange der Anwohner durch einen sachgerechneten Interessensausgleich berücksichtigt.</p> <p>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.</p>
<p>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 vorgebracht.</p> <p>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,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB wäre nicht gegeben.</li> <li>– Der Baukörper die umliegende Wohnbebauung nach Masse und Höhe deutlich überragt,</li> <li>– ein harmonisches Einfügen nicht gegeben ist.</li> <li>– Nachbarliche Interessen im Sinne der Schaffung von Konfliktsituationen unzumutbar und auch nachhaltig beeinträchtigt werden. Der</li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>Bezüglich der Auswirkungen auf Flora und Fauna der Nachbargrundstücke wird auf die Ausführungen zu den Auwald-Gehölzen der Leiblach verwiesen.</p>

<p>Entzug von Licht und Wärme als sog. negative Immissionen gehen von diesem Bauwerk aus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nicht zu leugnende Auswirkungen auf Flora und Fauna der Nachbargrundstücke, sowie der Leiblachau.</li> <li>– Das Gebot der Rücksichtnahme durch die heranrückende Bebauung zu beachten ist.</li> <li>– Das Parkhaus sich dauerhaft ortsbildprägend darstellt.</li> <li>– Ein optische Störempfinden geschaffen wird.</li> <li>– Der städteplanerische Missstand verstärkt und verfestigt wird.</li> <li>– 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.</li> </ul>	<p>Es wird zurückgewiesen, dass ein städtebaulicher Missstand verstärkt und verfestigt wird. Vielmehr wird gerade durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine 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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>IV. Städtebauliche Zielsetzungen</p> <p>1. Eine verbindlich formulierte städtebauliche Zielsetzung des Markt-gemeinderates ist es, Wohnraum im Ortskernbereich zu schaffen. Diese Zielsetzung ist langfristig angelegt und durch eine Reihe von Maßnahmen flankiert. Beispielsweise genannt seien:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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 unter den für die</p>

<p>– Es wird auf die Ausweisung von Bauflächen mittels Bebauungsplans verzichtet, soweit diese nicht im Kernbereich des Ortes liegen.</p> <p>– Es werden Lückenverdichtungen durch private Grundstückseigentümer gefordert und gefördert. Es wurde eine Sanierungssatzung erlassen, um Mängel und Missstände insbesondere bei der Wohnnutzung zu beseitigen.</p> <p>– Es wurden und werden Infrastrukturmaßnahmen durchgeführt und unterstützt, um den Innenbereich zu stärken (Bahnhalt, Nahversorger, Allgemeinartzpraxis).</p> <p>– Der Markt Heimenkirch tritt selbst als Investor und Bauherr zur Schaffung von Wohnraum im Ortszentrum auf (Projekt Sonne).</p> <p>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.</p> <p>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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hochland ist es damit, beiden Zielsetzungen -verträglich unter einen Hut zu bekommen.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>4. Es gibt gute und viele Gründe das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu nutzen. Vorliegender Bebauungsplanent-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

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

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 § 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

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

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.

Auf der anderen Seite hat jedoch der Markt Heimenkirch, ausgestattet mit der Planungshoheit 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

Abwägung/Beschluss:

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 Markt-gemeinde 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 Massi-

<p>zu nehmen, oder auf außerhalb zu verlegen. Dies ist in der Vergangenheit mit der Ausweisung des Wohngebietes "Am Kapf" bereits geschehen und hat zu einer erheblichen Zersiedelung geführt.</p>	<p>vität 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 die erstellte Gesamtlärmbeurteilung 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.</p> <p>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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>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 und seinem wichtigsten Arbeitgeber und Gewerbesteuerzahler diese Entwicklung zu ermöglichen. Nur halt nicht im</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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 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</p>

<p>Ortskern, sondern mit Ortsrandflächen. Es dürfte im Allgemeinen verträglicher sein, Betriebsflächen an den Ortsrand zu verlegen, als die Wohnbebauung.</p>	<p>Konflikte mit den Anliegern vorprogrammiert. Als zusätzliche Probleme dürfte sich in so einem Fall aber auftun: 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.</p> <p>Die Begründung wird um einen entsprechenden Absatz ergänzt.</p>
<p>V. Abwägung</p> <p>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 Gewerbesteueraufkommens und/oder des Arbeitsplatzangebotes verständlicherweise hoch ist.</p> <p>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 Marktes Heimenkirch im Auge zu behalten und dabei nicht zu zerstören, sondern den eingeschlagenen Weg der aktiven Gestaltung fortzuschreiten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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 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 erstellten Gutachten in Bezug auf Lärmschutz wird verwiesen. Der Markt Heimenkirch hat sich die Auswirkungen der Planung also substantiiert aufzeigen lassen.</p> <p>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,</p>

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. 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 Bebauungsgrenzen 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 durch das Festhalten am Status unbeplanter 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 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 Bestandsauf-

<p>Die Wohnnutzung in der Nachbarschaft des Betriebes ist insoweit besonders schutzwürdig.</p> <p>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, zeigen nicht nur die bereits im Marktgemeinderat behandelten Stellungnahmen, sondern auch die Begehung vom 24.11.2020 und die öffentliche Berichterstattung.</p> <p>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.</p>	<p>nahme 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.</p>
<p>VI. Konfliktlösungen</p> <p>1. Verfahren vorübergehend aussetzen, um in einer Klausurtagung des Marktgemeinderates die ortsbildprägenden Auswirkungen der</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Aussetzung des Verfahrens wird als nicht erforderlich angesehen, das Verfahren wird ordnungsgemäß weiter geführt.</p>

<p>Planung auch auf die in den letzten Jahren unternommenen Bemühungen Wohnvorhaben im Ortskern zu fördern, zu erörtern,</p> <p>– 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 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>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 Scheiterungspotential (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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Selbstverpflichtung und Leitfaden zur Wahrung nachbarschaftlicher Interessen.</p> <p>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</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>(Selbstverpflichtung und Leitfaden zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen).</p>	
<p>3. Reduzierung Plangebiet; die Einbeziehung der öffentlichen Straßenfläche in der Bachstraße dürfte nicht im öffentlichen Interesse sein.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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 01.02.2021) 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 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>VII. Resümee</p> <p>1. Der Flächenbedarf der Fa. Hochland ist aufgrund der prosperierenden Entwicklung der letzten Jahrzehnte stark angestiegen.</p> <p>Aufgrund der zentralen Lage der Firma im Ortskern des Marktes Heimenkirch hat dies zu einer deutlichen Ausdehnung der gewerblichen Flächen in diesem Bereich geführt.</p> <p>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 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 Einwohner-schaft seit 1985 indes um rund 25 % gewachsen ist, findet diese</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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 Bebauungsplanes, um Nachverdichtung zu ermöglichen. Weiterhin hält die Marktgemeinde das Vorhandensein eines sich gesund entwickelnden Betriebes als förderlich für den Erhalt des Ortes.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Entwicklung allerdings nicht im Ortskern, sondern an den Rändern statt. Der Ortskern wird "entwohnt".</p> <p>Auf der anderen Seite unternimmt der Markt Heimenkirch immense und kostenaufwendige Anstrengungen den Ortskern zu beleben.</p>	
<p>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.</p> <p>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 gehalten nicht nur langfristig und perspektivisch den gesamten Ort zu entwickeln, sondern dies auch noch harmonisch und konfliktvermeidend zu lösen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>4. Dem Markt Heimenkirch steht hierzu in erster Linie die aus dem verfassungsrechtlich geschützten Recht der Selbstverwaltung die Planungshoheit zur Verfügung.</p> <p>Nicht zuletzt deshalb sieht der Gesetzgeber ein äußerst formalisiertes Verfahren vor, der alle Betroffenen rechtewahrend einbeziehen soll.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p>

<p>5. Ziel einer Bauleitplanung kann es indes nicht sein, einzelne Interessen unter Hintanstellung der übergeordneten Leitziele zu fördern oder zu bevorzugen.</p> <p>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.</p> <p>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 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).</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>VIII. Schluss</p> <p>Es ist uns ein Bedürfnis abschließend auf folgendes hinzuweisen:</p> <p>— Es besteht Verständnis für den Handlungsbedarf der Fa. Hochland angesichts der prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung Betriebsstrukturen und -abläufe zu optimieren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es ist nachvollziehbar, dass sich der Marktgemeinderat angesichts der Planaufstellung in einer Zwickmühle befindet.</li> <li>– Keinem der Beteiligten werden Vorwürfe gemacht oder Versäumnisse vorgehalten.</li> <li>– Sollte sich durch unsere Stellungnahme jemand persönlich angegriffen sehen, sind wir gerne bereit eventuell aufgetretene Missverständnisse durch ein Gespräch aus dem Weg zu schaffen.</li> </ul>	
--	--	--

## 4 Vorschläge aus dem Gemeinderat

4.1 Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

4.1.1	<b>Vorschlag eines Mitglieds des Gemeinderates</b>	<p>Hochland Parkhaus Skizze</p> <p>Ziel: Abtreppung des Parkhauses Richtung Leiblach</p> <p>Bereich des Parkhauses an der Kemptener Straße (PH 1) kann so hoch sein wie Bürogebäude. Nachbarbebauung ist sowieso schon hoch.</p> <p>Optische und geometrische Zäsur im Bereich Parkhaus-Einfahrt (PH 2)</p> <p>Anschließende Bereich (PH 3) wird deutlich im Boden eingebaut. Hier können ggf. sogar noch Parkplätze hinzugewonnen werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Konstruktion des Parkhauses ist offen und aus Stahl in der Feuerwiderstandsdauer F0. Entstehender Rauch durch Brand kann ungehindert über die</p>
-------	--	--	---

Vorteil dabei - PH 3 wirkt gegen Wohngebiet nicht so hoch. Ansicht von Tankstelle wird gegliedert und wirkt nicht so massig. Dies greift den Entwurfsgedanken von der Kemptener Straße auf = > einzelne Bürogebäude und nicht ein Hauskomplex.

Durch die Zäsur von PH 2 wäre ggf. eine horizontale bzw. vertikale Untergliederung des Parkhauses möglich. (geschlossene Tiefgarage - offene Tiefgarage).

Das Überschwemmungsgebiet bei der Leiblach würde unberührt bleiben. Aktuell muss das Parkhaus auch schon gegen Wassereintritt geschützt werden...

Das Schichtenwasser / Grundwasserfluss von Geigersthal wird durch PH 1 -so meine Einschätzung - sowieso beeinflusst. Der Einschnitt im Bereich PH 3 könnte man so verkraften.

Ablastung in den Boden erfolgt über Bohrpfähle (Aussage Pfefferle, Dobler Consult). Mögliche Auftriebslasten im Bereich PH 3 können durch die Pfähle aufgenommen werden.

Durch das Abtreppen könnten somit beiden Seiten - Nachbarschaft und Hochland -profitieren.

Vielleicht ein Anstoß für die Planer ?!

Anlage: Skizze zum Vorschlag des Gemeinderates

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-jährlichem 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 1,17m hochwasserfrei.

Die vorgeschlagene Abtreppung eines Teiles des Parkhauses zur Leiblach hin, um 1 Geschoss mit einer Geschosshöhe von 2,75m 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 abgetrepten 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 ent-raucht werden.

5. Zur Leiblach hin verbessert sich der Baugrund, so dass bisher keine Bohrpfahlgründung in diesem Bereich des Baufeldes notwendig ist. Dies ändert sich durch die eine notwendige Auftriebssicherung im Hochwasserfall.

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.

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.

Die bisherigen geschätzten Kosten eines FO Stahlhochbau Parkplatzes von ca. 10.000 € je Stellplatz, werden sich auf ca. 50 - 60.000 € je Stellplatz erhöhen.

Bei ca. 100 Tiefgaragenstellplätzen in -04 und -05 entstehen geschätzt ca. 400 - 600.000 € Zusatzkosten.

Aspekte der Wirtschaftlichkeit müssen auch Gegenstand der Abwägung sein, da eine Festsetzung, die mangels Wirtschaftlichkeit nicht umsetzbar ist, das Baugrundstück nutzlos macht. Wirtschaftlich ungeeignete Maßnahmen bzw. objektiv nicht realisierbare Belange sind zu berücksichtigen. Aufgrund dieses Aufwandes kann der Markt Heimenkirch dem Vorschlag einer Reduzierung der Höhe nicht nachkommen. Dem Markt ist bewusst, dass mit der geplanten Höhe eine gewisse Beeinträchtigung entsteht. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen zur Minimierung wird die verbleibende Beeinträchtigung aber als notwendig und vertretbar angesehen. An der Planung wird festgehalten.

		<p>Der Vorschlag der Untergliederung des Parkhauses in der Fassadengestaltung durch optische Zäsur auf der Ostseite in 3 Baukörperteile 1 PH Südseite, 2 Erschließungsbereich u. 3 PH Nordseite könnte einen Beitrag zur Reduzierung der Wirkung des Gesamtbaukörpers leisten.</p> <p>Fassadenbegrünung des Parkhauses ist auf Grund der Ausführung mit Schallschutzlamellen und natürlicher Entrauchung höchstens eingeschränkt möglich. Der Durchführungsvertrag wird um eine Klausel ergänzt, nachdem die Fassadenbegrünung verpflichtend ist, sofern keine bautechnischen Gründe dies unmöglich machen.</p>
--	--	---

## 5 Vorschläge der Verwaltung oder der Planer

5.1 Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligten liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

5.1.1	<b>Fa. Hochland (Vorhabenträgerin)</b>	Die Ausgleichsfläche soll noch geändert werden. Seitens des Landratsamtes wurde bei der Entwurfsausarbeitung eine Fläche nahe Rupolz auf der Fl.-Nr. 805 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler vorgeschlagen. Diese war für die Ausarbeitung des Entwurfes vom 08.09.2020 noch nicht verfügbar. Nun kann diese aber für die Fa. Hochland gesichert werden, sodass auf die aktuell geplante Fläche in Goßholz verzichtet werden kann.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Auf der vom Landratsamt vorgeschlagenen Fläche ist eine Umsetzung des naturschutzfachlichen Ausgleiches natürlich möglich. Der erforderliche Ausgleich wurde errechnet und es wurden Maßnahmen erarbeitet, die zur Abarbeitung des Eingriffes geeignet sind. Diese wurden mit dem Landratsamt Lindau auch nochmals abgestimmt, welches die Maßnahmen begrüßt. Konkret ist die Wiederherstellung und Förderung der Entwicklung einer Pfeifengras-Streuwiese geplant. Die Ausgleichsfläche wird geändert, der Entwurf wird entsprechend überarbeitet.</p>
-------	--	---	---

## **6 Beschlüsse zum Verfahren**

- 6.1 Der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 08.09.2020 zu eigen.
- 6.2 Für die in der Marktgemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Marktgemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Marktgemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 05.02.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hochland" in der Fassung vom 05.02.2021 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Heimenkirch, den 15.02.2021

## **7 Anlagen**

- 7.1 Stellungnahme vom 16.01.2020 von der Deutschen Telekom Technik GmbH
- 7.2 Skizze zum Vorschlag des Gemeinderates