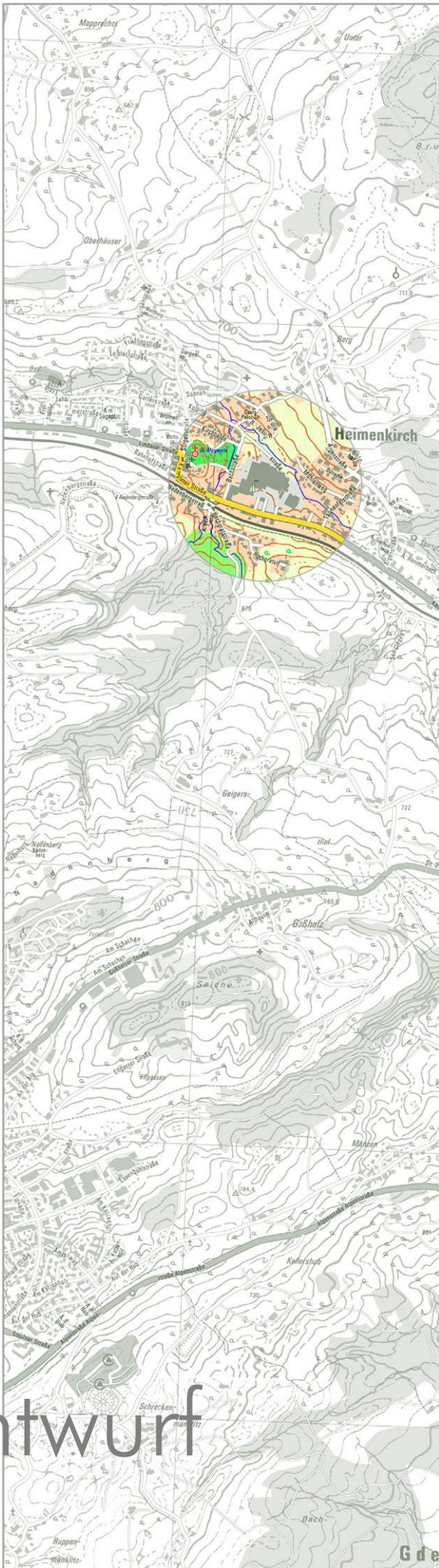


Entwurf



Markt Heimenkirch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hochland"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	20
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	21
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	22
6	Hinweise und Zeichenerklärung	23
7	Satzung	31
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	33
9	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	48
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	60
11	Begründung – Sonstiges	61
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	64
13	Begründung – Bilddokumentation	65
14	Verfahrensvermerke	67

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

## 2

### Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

---

#### 2.1

Hochland 1-4

"Allgemeine Zweckbestimmung der für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung (Hochland)" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen von Unternehmen zur Herstellung von Lebensmitteln. Ebenso dient der Bereich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur Herstellung von Maschinen zur Verarbeitung, Verpackung und Sortierung von Lebensmitteln.

Die konkretisierte Zulässigkeit von Vorhaben in den Gebieten Hochland 1-4 richtet sich nach den Festsetzungen 2.2-2.5.

#### 2.2

Hochland 1

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung 1" (siehe Planzeichnung),

Zulässig sind:

- Räume zur Verarbeitung von Lebensmitteln
- Räume zur Lagerung von Lebensmitteln
- Entwicklungs- und Laborräume
- Räume für Büros und Verwaltung
- Räume zum Verkauf mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt
- Schulungs- und Ausstellungsräume
- Sozialräume (z.B. Kantine) für die Angestellten und Räume zur Kinderbetreuung
- Anlagen zum Abstellen von Maschinen
- Tiefgaragen
- Technikräume, Löschwasser-Vorhaltungseinrichtungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- Sonstige, dem Vorhaben dienende Nebenanlagen
- Gebäude und Räume zur Aus- und Anlieferung
- Verkehrs- und Lagerflächen (auch z.B. Stellplätze)

2.3

Hochland 2

**"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung 2"** (siehe Planzeichnung),

Zulässig sind:

- Räume zur Verarbeitung von Lebensmitteln
- Räume für Lagerung und Logistik
- Entwicklungs- und Laborräume
- Räume für Büros und Verwaltung
- Schulungs- und Ausstellungsräume
- Sozialräume (z.B. Kantine) für die Angestellten und Räume zur Kinderbetreuung
- Tiefgaragen
- Technikräume, Löschwasser-Vorhaltungseinrichtungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Sonstige, dem Vorhaben dienende Nebenanlagen
- Gebäude und Räume zur Aus- und Anlieferung
- Verkehrs- und Lagerflächen (auch z.B. Stellplätze)

2.4

Hochland 3

**"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung 3"** (siehe Planzeichnung);

Zulässig sind:

- Ein Parkhaus inkl. Tiefgarage
- Sonstige, dem Vorhaben dienende Nebenanlagen
- Technikräume, Löschwasser-Vorhaltungseinrichtungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Verkehrs- und Lagerflächen (auch z.B. Stellplätze)

2.5

Hochland 4

**"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung 4"** (siehe Planzeichnung);

Zulässig sind:

- Räume zur Lagerung und Montage von Maschinen
- Räume zur Verarbeitung von Lebensmitteln
- Räume zur Lagerung von Lebensmitteln
- Verladeräume zur Aus- und Anlieferung
- Entwicklungs- und Laborräume
- Räume für Büros und Verwaltung
- Schulungs- und Ausstellungsräume
- Sozialräume (z.B. Kantine) für die Angestellten und Räume zur Kinderbetreuung
- Technikräume, Löschwasser-Vorhaltungseinrichtungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Sonstige, dem Vorhaben dienende Nebenanlagen
- Verkehrs- und Lagerflächen (auch z.B. Stellplätze)

2.6

H ... m ü. NN

**Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**

Die festgesetzten Höhen dürfen durch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Dachaufbauten wie Aufzugs- bzw. Treppenhäusaufbauten, Luftkühler, Aufstellgeräte, PV-Anlagen im dort aufgeführten Maß überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7

**Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (H ü. NN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.8 Höhe von Werbeanlagen

Die Zulässigkeit der Lage und Größe von Werbeanlagen richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Auf die Vorschrift "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird verwiesen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

## 2.9



**Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude), bei der "Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche" werden die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unverändert in Kraft gesetzt, unterirdische Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO; siehe Planzeichnung)

## 2.10



**Baugrenze mit erhöhter Abstandsfläche**; bei der "Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche" werden die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit einer Tiefe von 0,25H in Kraft gesetzt, unterirdische Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 BayBO; siehe Planzeichnung)

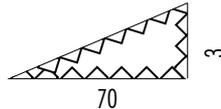
2.11



**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind nur diejenigen oberirdischen baulichen Anlagen zulässig, welche mit der bestehenden Geländeoberfläche abschließen sowie die bestehenden Einfriedungen (Ersatzerrichtungen nach Beschädigung sind zulässig).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr**; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.13



**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



**Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



**Einfahrt/Ausfahrt**, für das Werksgelände sind die Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche auf die gekennzeichneten Bereiche zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig. Die exakte Lage der Ein- und Ausfahrt kann noch um 10 m vom Planzeichen verschoben werden.

Im Bereich der Neu-Errichtung der Bushaltestelle ist die Einfahrt/Ausfahrt übergangsweise bis zur Fertigstellung des Vorhabens zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.16 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Unbelastetes und schwach belastetes Niederschlagswasser, das auf Dach- und Hofflächen anfällt, kann, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Baugrundstückes möglich ist, auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert werden. Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht umgesetzt werden kann, erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorfluter Leiblach und Talerbach. Die Regelwerke zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer sind zu beachten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtungen) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

**2.17**



Private **Grünfläche als Bach begleitende Zone**, ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.18**



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**;

Zur Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens sind auf der Fläche folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Schutz, Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Gehölze. Im Falle einer Beschädigung einzelner Bäume während der Bau-phase ist an gleicher Stelle eine **gleichwertige** Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur in den nicht von Gehölzen bestandenen Bereichen durch einmalige Herbstmahd im Abstand von 3-4 Jahren. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Jegliche Beeinträchtigungen der o.g. Entwicklungsziele, z.B. durch Ablagerungen, Düngung usw., sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## **2.19 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Beleuchtung von Hinweis-Schildern, die der Orientierung auf und am Werksgelände dienen und für die Sicherstellung der Betriebsabläufe notwendig sind, ist zulässig, auch wenn diese sich nicht direkt an Gebäuden befinden. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## **2.20 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für Stellplätze ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.21 Festsetzungen Gewerbelärm

Im Geltungsbereich ist folgendes festgesetzt (Bezeichnung der Gebäude entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der in der Satzung genannt ist):

Bei künftigen Erweiterungen, Neubauten und Nutzungsänderungen ist durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an allen maßgeblichen Einwirkorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Für die bestehenden betrieblichen Einrichtungen und Anlagen:

- 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.
- Auf dem Verladehof ist im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) der Betrieb von fahrzeugeigenen Kühlaggregaten nicht zulässig.
- 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.
- Die an der Außenluftöffnung der Hauptlüftungsanlage SK Halle A-C (Fassade Nord Halle C, Anbau Nord/Technik) bestehende gebäudevorgelagerte Schallschutzwand ist dauerhaft zu erhalten.
- Die an der Fortluftöffnung Waschraum (Fassade Nord Halle B) gebäudevorgelagerte Schallschutzwand ist dauerhaft zu erhalten.
- Die Einfügungsdämpfung des Abgasschalldämpfers des Kamins der Dampfkesselanlage muss dauerhaft 21 dB betragen.
- 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 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 mit Tiefgaragen):

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

- Die Außenbauteile des Hochregallagers sind fugendicht auszuführen und müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß 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.

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.

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 5 (Verbindungsbau mit Kühltürmen):

- Die Kühltürme KT1-KT3 auf dem Dach des Anbaus Nord 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 bewertetes Schalldämm-Maß 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 gleichzeitig 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 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-/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:

- 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 Schalldämm-Maß 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 die Gebäude 10 (Parkhaus):

- Die Nutzung von Stellplätzen durch die Schicht-Mitarbeiter während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist auf die unteren Parkebenen E-2, E-1, E0 und E1 zu beschränken. Die Einhaltung dieser Nutzungsbeschränkung ist durch Betriebsanweisung sicherzustellen.
- Die Außenbauteile des Parkhauses müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. 10 dB aufweisen (z.B. Colt 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.

#### Für die Gebäude 12:

- 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 während des Warenumschlags geöffnet werden.
- Die Fenster müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. 35 dB aufweisen.
- Auf dem geplanten Lkw-Parkplatz (Durchfahrtsbereich EG Gebäude 12) sind Drehstromanschlüsse für den elektrischen Betrieb von fahrzeugeigenen Kühlaggregate einzurichten.
- Auf dem geplanten Lkw-Parkplatz ist der Betrieb von fahrzeugeigenen Kühlaggregate bei laufendem Lkw-Motor nicht zulässig. Dieses Verbot ist durch Display in mehreren Sprachen, das

vom Lkw-Parkplatz gut einsehbar ist, zu verdeutlichen und durch Personal regelmäßig, insbesondere während der Nachtzeit, zu kontrollieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.22 Passive Schallschutzmaßnahmen an (Büro-)Gebäuden

Im Geltungsbereich ist folgendes festgesetzt:

- Bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an der ersten Gebäudereihe entlang der Kemptener Straße sind zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von schützenswerten Räumen nach DIN 4109 (z.B. Büroräume) auf der straßenzugewandten Südseite nicht 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 4109-1:2016-07 auszuführen. Dabei sind die nachstehenden bewerteten Gesamt-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile an der Südseite der jeweiligen Gebäude einzuhalten:

Gebäude	Lärmpegelbereich nach	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB nach DIN 4109-	
	DIN 4109-1:2016-07	Büroräume o.ä.	Unterrichtsräume
Kemptener Str. 17	V	40	45
Verwaltung "Bau06" Querriegel	IV	35	40
Verwaltung "Bau06" Längsriegel	V	40	45
Gebäude 1 und 2	IV	35	40
Gebäude 3	V	40	45

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

## 2.23 Beleuchtung des Parkhauses

Für das Parkhaus (Gebäude 10 im Vorhaben- und Erschließungsplan, der in der Satzung genannt ist):

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 Lichtemissionen der LAI vom 08.10.2012.

2.24



**Zu pflanzender Baum**, Standort um bis zu 3,00 m verschiebbar. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



**Zu erhaltender Baum**, ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.26 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Die private Grünfläche ist außerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" als blütenreiche Extensivwiese zu entwickeln und entsprechend der Planzeichnung mit Bäumen zu bepflanzen.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

#### Festgesetzte Pflanzliste:

##### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

##### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

##### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Fragula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Alpen-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>

Korb-Weide  
Schwarzer Holunder  
Roter Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

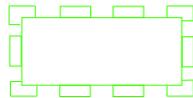
2.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" des Marktes Heimenkirch

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29



**Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

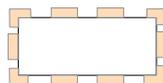
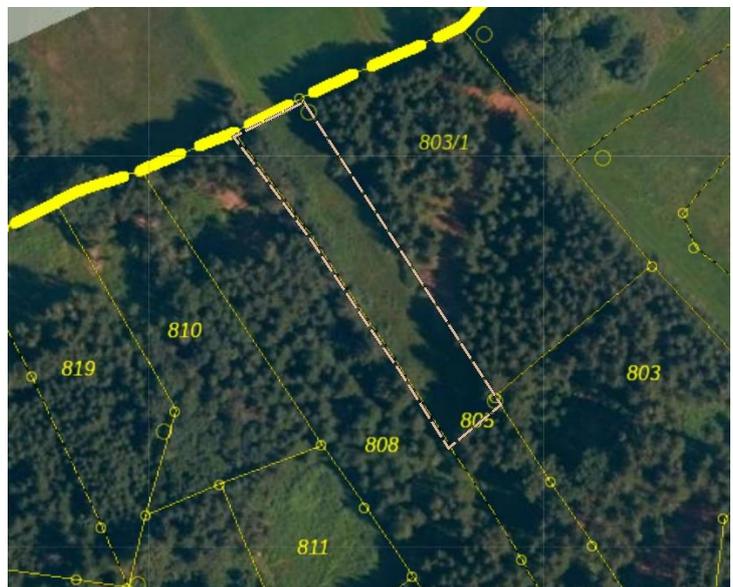
### 3

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich nahe Rupolz auf der Fl.-Nr. 805 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

#### Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

#### Maßnahmen:

- Wiederherstellung und Förderung der Entwicklung einer Pfeifengras-Streuwiese mit einer Entwicklungsdauer von 10 Jahren. Während der ersten 3 Jahre erfolgt eine einmalige, frühzeitige Mahd pro Jahr ab dem 20. Juni mit Abtransport des Mähguts zur Aushagerung. Nach 3 Jahren erfolgt, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, eine Prüfung des Zustandes des Biotops und eine Verlängerung der Maßnahme oder gegebenenfalls ein Wechsel auf Herbstmahd mit Abtransport des Mähguts.
- Entfernung der Verbuschung und des Gehölzanfluges im Nordwesten

**4.1 Inkraftsetzung der Ab-  
standsflächen**

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden wie folgt in Kraft gesetzt:

Im Bereich der "Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche" sowie innerhalb des Bauraumes gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung Art. 6 unverändert.

Im Bereich der "Baugrenze mit erhöhter Abstandsfläche " ist eine Abstandsfläche von  $0,25H$ , mindestens 3 m nachzuweisen. (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 BayBO)

## 5 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

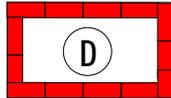
---

5.1



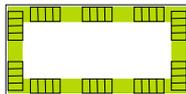
**Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.2

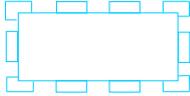
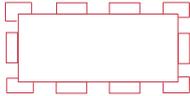
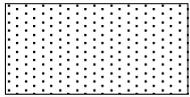
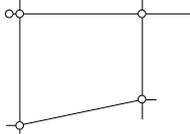


Umgrenzung von **Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen**, innerhalb des Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.3

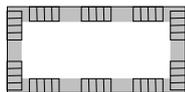


Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes **Biotop** "Oberlaufabschnitte der Laiblach in Heimenkirch" (Nr. 8325-0094-002), innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche  
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 6.1  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Heimenkirch Ost" des Marktes Heimenkirch (siehe Planzeichnung);
- 6.2  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nördlich der Kirche" des Marktes Heimenkirch (siehe Planzeichnung);
- 6.3  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.6  Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehendes Gebäude, das im Rahmen der vollständigen Herstellung des Vorhabens **zum Abriss vorgesehen** ist. (siehe Planzeichnung)
- 6.7 **Arten- und Biotopschutz, vorhandene Gehölze** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeitssicherheit und des Objektschutzes möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.  
Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die gewerbliche Nutzung so ausgeübt werden, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Vorhandene Gehölze sind möglichst zu erhalten und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sind alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchzuführen.

6.8

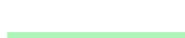


Gemäß § 30 BNatSchG geschütztes **Biotop** "Oberlaufabschnitte der Laiblach in Heimenkirch" (Nr. 8325-0094-002), außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche (siehe Planzeichnung);

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten (siehe auch Hinweis 5.3).

6.9



**Bewuchsgrenze**, Traufkante des Uferbegleitgehölzes entlang der Laiblach (Stand Mai 2020, unterliegt naturgemäß Schwankungen, siehe Planzeichnung)

6.10



**Wasserfläche**, hier: Verlauf der Laiblach, siehe Planzeichnung

- 6.11 **Hochwasserangepasste Bauweise** In einem Bereich sind innerhalb des Überflutungsbereich bauliche Erweiterungen (Gebäude 11) geplant. Diese sollen durch eine entsprechende Betonsockelausbildung hochwasserangepasst ausgeführt werden.
- 6.12  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr** im Bereich der Übergangsweise genutzten LKW-Ausfahrt; innerhalb dieser Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).
- 6.13 **Spezieller Artenschutz** Zur frühzeitigen Erkennung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde das Plangebiet hinsichtlich eines Vorkommens streng geschützter Tierarten untersucht. In dem betreffenden artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 14.02.2020 (ergänzt am 28.04.2020) sind die für eine Vermeidung der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlichen artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Diese umfassen im Wesentlichen folgende Vorgaben:
- Der Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum von 1. November bis 28. Februar durchzuführen.
  - Als Ersatz für den Wegfall von Fledermaus-Quartieren am abzubrechenden Gebäude Kemptener Str. 39 sind insgesamt 24 Spaltenquartieren (jeweils zwölf aus Holzbeton und zwölf mit reiner Holzbauweise) zu installieren. Die Kästen müssen eine Spaltenbreite von 1,5 cm-3 cm aufweisen. Die Ersatzquartiere müssen bis zur Rückkehr der Art aus dem Winterquartier bis spätestens Mitte April 2020 installiert sein. Geeignet für die Anbringung der Ersatzquartiere sind die im Besitz der Fa. Hochland befindlichen Gebäude Kemptener Str. 35 & 47. Entsprechend der Lage am entfallenden Bestandsgebäude sind die Ersatzquartiere ebenfalls vorzugsweise an den jeweiligen Ostfassaden zu installieren.
  - Vor dem Abriss des Gebäudes Kemptener Str. 41 sind sämtliche Bereiche mit Brutnischen für Gebäudebrüter vor Beginn der Brutzeit (28.02.2020) so zu versiegeln, dass eine Brut während der geplanten Abrissarbeiten auszuschließen ist. Als zusätzliche Absicherung ist vor kurzzeitig vor dem Abbruch eine erneute Begehung zur Kontrolle auf mögliche Brutvorkommen erforderlich.

Sollten dabei Bruten festgestellt werden, kann der Abbruch erst nach Ausflug der Jungvögel erfolgen.

- Als Ersatz für die entfallenden Brutplätze am Gebäude Kemptener Str. 41 sind je zwei künstliche Nisthilfen für Hausrotschwanz und Haussperling/Mauersegler an (z.B. 2x Schwegler Halbhöhle 2HW und 1x Schwegler Mauerseglerkasten Typ Nr. 17A (3fach)) im Umfeld zu installieren. Für die Montage bieten sich die beiden zu erhaltenden Gebäude Kemptener Str. 35 & 47 an. Der Mauersegler-Nistkasten sollte in mindestens 6 m Höhe aufgehängt werden. Gut geeignet sind geschützte Wandbereiche unter dem Dachüberhang, überdachte Balkone oder Fensterbänke.
- Während der Abrissarbeiten am Gebäude Kemptener Str. 41 muss sichergestellt sein, dass sich keine aktiven Bruten oder Fledermäuse am Gebäude befinden. Eine Freigabe kann erst nach einer aktuellen Kontrolle auf Gebäudebrüter sowie nach zweimaliger Ausflugskontrolle erfolgen. Sollten die Ausflugskontrollen eine Anwesenheit von Fledermäusen am Bestandsgebäude bestätigen, kann der Abriss ggf. erst dann erfolgen, wenn sich die Tiere im Winterquartier befinden.

#### 6.14 Schallimmissionsschutz

Für den Standort Heimenkirch der Fa. Hochland liegt eine Gesamtlärmbetrachtung vor (vgl. Bericht: 19086\_gew\_gu04\_v1, hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik, 02.02.2021). Basierend auf das zugrunde liegende Nutzungskonzept des Betreibers erfolgt hierbei mit großer Detailtiefe eine Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Situation für den bestehenden Standort unter Berücksichtigung des beabsichtigten "Standortentwicklungskonzeptes 2025" (Bauabschnitt 1 - BA 1) sowie einer "Vorausschau Endausbau 2030" (Bauabschnitt 2 - BA 2). Neben der Berücksichtigung validierter Schallemissionsansätze wurden dabei zudem umfangreiche Schallmessungen spezifischer Betriebstätigkeiten sowie anlagentechnischer Aggregate durchgeführt.

#### 6.15 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer

Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Ontario, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

#### **6.16 Versickerungsanlagen für und Ableitung von Niederschlagswasser**

Die Bemessung, Planung und (konstruktive) Ausführung von Versickerungsanlagen sind dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu entnehmen. Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, NWFreiV) ist bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung zu bringen.

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sind die einschlägigen Bestimmungen und aktuellen Regelwerke zu beachten.

#### **6.17 Bodenschutz**

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsf lächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsf lächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

## 6.18 Brandschutz

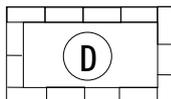
Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

## 6.19



Umgrenzung von **Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen**, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

## 6.20 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Dem Bauherrn wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Die überplanten Flächen liegen in räumlicher Nähe zu einer ehemaligen Römerstraße. Als Bodendenkmal stellt diese Römerstraße ein außerordentlich hochwertiges Kulturgut dar.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) 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. Gemäß Art. 8 DSchG ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen

und Richtlinien können bei dem Markt Heimenkirch, Lindauer Str. 2, eingesehen werden.

- 6.21 Lesbarkeit der Planzeichnung** Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hochland" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 05.02.2021.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hochland" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 05.02.2021 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.02.2021, Ansichten vom 03.02.2021 und Schnitten vom 20.01.2021. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Umrisse und die Stellung der Gebäude, die Gebäudehöhen sowie Dachaufbauten des Vorhabens, die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Lage und Größe der Werbeanlagen abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

### **§3 In-Kraft-Treten**

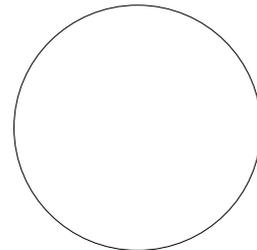
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hochland" des Marktes Heimenkirch tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### §4 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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

Heimenkirch, den .....

.....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird die Entwicklung der Fa. Hochland am Standort Heimenkirch bauplanungsrechtlich gesteuert.
- 8.1.1.2 Der Planbereich umfasst das Werksgelände der Fa. Hochland sowie die öffentlichen Verkehrsflächen unmittelbar vor den wichtigen Zufahrten.
- 8.1.1.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die bauliche Entwicklung der Fa. Hochland abschließend zu regeln und die durch Erweiterungsabsichten hervorgerufenen Konflikte zu lösen.
- 8.1.1.4 Die Belange des Hochwasser-Schutzes wurden durch eine Untersuchung eventueller Überflutungsflächen berücksichtigt. In den Flächen, in denen eine Überflutung bei einem hundertjährigen Hochwasser stattfindet, wurde eine Bebauung ausgeschlossen.
- 8.1.1.5 Durch die Festsetzung einer Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden der Gewässerrandstreifen und die Ufergehölze der "Leiblach" gesichert. Zu dem östlich angrenzenden Baudenkmal "Katzenmühle" wird ein ebenfalls als Grünfläche festgesetzter, mit Bäumen zu bepflanzender Abstandsbereich freigehalten. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die Bebauung der bislang noch begrünten Bereiche erfolgt außerhalb des Plangebietes nahe Rupolz auf der Fl.-Nr. 805 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler. Der Ausgleichsbedarf liegt bei 2.312 m<sup>2</sup> und wird durch die Wiederherstellung und Förderung der Entwicklung eine Pfeifengras-Streuwiese sowie Entfernung der Verbuschung und des Gehölzanfluges vollständig auf der externen Ausgleichsfläche abgedeckt.
- 8.1.1.6 Die Belange des Lärmschutzes werden in einem ausführlichen Gutachten des Büros hils consult GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, Kaufering, ermittelt. Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden die maßgeblichen Orientierungs-/ Immissionsricht- oder Grenzwerte eingehalten. Darüber hinaus sind im Rahmen der anschließenden Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Untersuchungen zu erbringen.
- 8.1.1.7 Das Vorhaben teilt sich in einen Bauabschnitt 1 (BA 1) mit Fertigstellungsdatum 2025 und einen Bauabschnitt 2 (BA 2) mit Fertigstellungsdatum 2030.
- 8.1.1.8 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hochland" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

## 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich innerhalb des Haupt-Ortes des Marktes Heimenkirch und beinhaltet das Werksgelände der Fa. Hochland sowie die öffentliche Verkehrsfläche vor den wichtigen Zufahrten. Die Fa. Hochland produziert am Standort Heimenkirch Lebensmittel wie z.B. Hart- und Schmelzkäse aus Rohkäse sowie die zur Käseverarbeitung notwendigen Maschinen für sich selbst und andere. Außerdem wird der weltweite tätige Konzern von Heimenkirch aus verwaltet. Der Geltungsbereich ist fast vollständig mit den Betriebs- und Bürogebäuden der Fa. Hochland bebaut. Entlang der Bundesstraße B 32, hier "Kemptener Straße" im Südosten des Geltungsbereiches, bestehen fünf Einzelhäuser, welche spätestens mit der Herstellung des Bauabschnitt 2 abgerissen werden. Weiterhin besteht im Südosten eine Grünfläche, auf welcher Streuobstbäume wachsen. Das Plangebiet wird im Norden durch die "Leiblach", im Westen durch die "Bachstraße" und im Süden durch die Bundesstraße B 32 begrenzt.
- 8.1.2.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Süden (Bundesstraße B 32) nach Norden (Uferbereich der Leiblach) von ca. 12 m auf einer Länge von ca. 260 m (östliche Kante des Geltungsbereiches, d.h. breitestes Stelle des Plangebietes) auf.
- 8.1.2.3 Entlang des Geltungsbereiches bestehen die folgenden Nutzungen: Im Nordwesten besteht jenseits der Leiblach die Wohnbebauung entlang der "Herz-Jesu-Heim-Straße". Im Westen besteht die Wohnbebauung "Kolpingstraße" und der "Kirchhalde", der Friedhof Heimenkirch und im Südwesten Wohnbebauung entlang der Bachstraße. Im Süden besteht auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 32 Wohnbebauung mit Geschäften im Erdgeschoss. Östlich schließt sich die Wohnbebauung, eine Tankstelle sowie eine denkmalgeschützte Scheune und das Baudenkmal "Katzenmühle" an, in dem ebenfalls gewohnt wird. Im Nordosten besteht jenseits der Leiblach die Wohnbebauung entlang der "Tannenfelsstraße" und des "Mühlenwegs". Zentral nördlich schließt sich eine Grünfläche als Baulücke zwischen "Herz-Jesu-Heim-Straße" und "Mühlenweg" an. Im gesamten Bereich nördlich des Plangebietes ist das Gelände nach Norden ansteigend.
- 8.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 56/3 (Teilfläche), 63, 63/2, 63/3, 63/4, 63/7 (Teilfläche), 63/8, 63/11, 63/13, 63/14, 63/15, 63/16, 63/17, 63/18, 63/19, 63/21, 63/22, 63/23, 63/24, 63/25, 63/26, 63/27, 63/30, 63/35, 64/2, 64/3, 64/6, 64/8, 64/11, 64/19, 64/20, 64/23, 65/5, 106 (Teilfläche), 114/8 (Teilfläche), 114/23 (Teilfläche), 114/34, 114/35, 114/45 (Teilfläche), 2061, und 2061/1.
- 8.1.2.5 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

## 8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 8.2.1 Erfordernis der Planung

- 8.2.1.1 Die Fa. Hochland befindet sich seit mehr als 80 Jahren in innerörtlicher Lage im Markt Heimenkirch. Das Werksgelände zeichnet sich daher durch eine kleinteilige Struktur mit einer Abfolge von schon lange genutzten Gebäuden, Neubauten und Anbauten aus. Im Geltungsbereich befindet sich kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Bisherige Vorhaben wurden nach § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orts-Teile") genehmigt.
- 8.2.1.2 Die Fa. Hochland hat Erweiterungs- und Umbaupläne ("Standortentwicklungskonzept"), die das gewachsene Werksgelände neu ordnen sollen. Die Produktionsanlagen sollen ausgebaut und in ihrer Kapazität erhöht werden, es sollen zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Darüber hinaus sollen zusätzliche Lagerkapazitäten am Standort geschaffen werden. Bisher werden Produkte aus Heimenkirch in außerhalb des Marktes liegende Lager gebracht. Mit der Konzentration auf das eigene Werksgelände soll eine Straffung der Betriebsabläufe erreicht werden. Mit den geplanten Erweiterungen geht eine Steigerung der Zahl der am Standort tätigen Mitarbeiter einher. Gleichzeitig werden durch die neuen Gebäude bestehende Stellplätze wegfallen. Daher ist zusätzlich die Errichtung eines Parkhauses notwendig. Währenddessen werden Maßnahmen zur Minimierung des Stallplatz-Bedarfes unternommen. Das geplante Parkhaus und die zusätzlichen Lagerkapazitäten ("Hochregallager") wären nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.
- 8.2.1.3 Der Markt Heimenkirch möchte mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen der Fa. Hochland bauplanungsrechtlich ermöglichen, gleichzeitig aber die Entwicklung des Werksgeländes auf längere Zeit öffentlich festhalten. 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. Darüber hinaus bietet das Planungs-Instrument "vorhabenbezogener Bebauungsplan" durch detaillierte Festsetzungsmöglichkeiten Ansätze zur Lösung bereits bestehender und entstehender Konflikte.
- 8.2.1.4 Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der das Standortentwicklungskonzept der Fa. Hochland zum Ausgangspunkt hat, kommt der Markt auch den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB nach, welcher fordert, die "Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse", die "Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung", die "Belange des Umweltschutzes" und die "Belange der Wirtschaft" "gegeneinander und untereinander abzuwägen". Diese Abwägung ist bei der bloßen Genehmigung von Bauanträgen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) nicht vorgesehen.
- 8.2.1.5 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. Da die bisherige planungsrechtliche Situation nicht die notwendigen betrieblichen Entwicklungen zulässt und keine vergleichbar geeigneten Alternativstandorte erkennbar sind, erwächst der Gemeinde ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 8.2.2 Übergeordnete Planungen

8.2.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Heimenkirch als "allgemeiner ländlicher Raum".
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

8.2.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A III 1 Bestimmung des Marktes Heimenkirch als "Kleinzentrum" und "Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll"
- A II 2.3.2.9 Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang [...] Oberer Argen und Leiblach sollen erhalten und aktiviert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

8.2.2.3 Der Markt Heimenkirch verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Gewerbegebiet (GE)" und entlang der Bundesstraße B 32 als "Mischgebiet (MI)" dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden, dieser wird zukünftig "gewerbliche Bauflächen (G)" darstellen.

8.2.2.4 Die Vorgaben des im Rahmen der 13. Änderung in den Flächennutzungsplan eingearbeiteten Landschaftsplanes (Stand 14.02.2005) werden durch die vorliegende Änderung berücksichtigt. Relevant sind aus landschaftsplanerischer Sicht die gliedernde und abschirmende Grünfläche, welche im nördlichen Plangebiet entlang der "Leiblach" dargestellt ist, sowie die ebenfalls hier dargestellten als Biotop gesetzlich geschützten Ufergehölze der "Leiblach". Diese aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Bereiche werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grünfläche sowie von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Vorhandene Einzelgehölze im Übergangsbereich zwischen Biotop und Betriebsgelände sind als zu erhalten festgesetzt.

8.2.2.5 Innerhalb des Plangebietes befindet sich zu Teilen das Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit" (Denkmal-Nr. D-7-8325-0018). In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt westlich das Bodendenkmal D-7-8325-0016 "Burgus der römischen Kaiserzeit, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Margaret". 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 Plangebiet weiterhin Bodendenkmäler der römischen Kaiserzeit bzw. des Mittelalters mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Aus Sicht des Bodendenkmalschutzes sollten Eingriffe in Bodendenkmäler möglichst vermieden oder zumindest verringert werden. Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Ist dies nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Die o.g. Denkmäler werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich bzw. hinweislich dargestellt. Die denkmalrechtliche Erlaubnis für evtl. erforderlich werdende Bodeneingriffe wird vom Bauherrn rechtzeitig beantragt.

Unmittelbar östlich grenzt das Bodendenkmal "Sog. Katzenmühle" (Denkmal-Nr. D-7-76-114-16) an. Hierbei handelt es sich um eine ehem. Mahl- und Sägmühle (Wohnteil 1797; Stallstadel mit

Sägemühle 19. Jh.). Etwa 130 m östlich befindet sich mit der Kath. Pfarrkirche St. Margareth (1844-46, Denkmal-Nr. D-7-76-114-1) ein weiteres Baudenkmal. Um gravierende Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des östlich angrenzenden Baudenkmal "Katzenmühle" zu vermeiden, wurde das im östlichen Plangebiet vorgesehene Parkhaus 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. Dennoch verbleibt im Vergleich zur Ist-Situation eine gewisse Beeinträchtigung des Baudenkmal "Katzenmühle".

8.2.2.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **8.2.3 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

8.2.3.1 Da es sich um den Ausbau und die Steuerung der Entwicklung eines bestehenden Betriebes handelt, wurden keine weiteren Standorte im Markt Heimenkirch geprüft.

8.2.3.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf die Belange des Denkmalschutzes, die Belange der Anwohner durch Verschattung und Bedrängung, die vom Plangebiet ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Lärm-Immissionen, die Belange der Wasserwirtschaft durch die "Leiblach" sowie die Belange des die "Leiblach" und deren Uferbereich umfassenden Biotopes hingewiesen.

8.2.3.3 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fanden Einzelgespräche statt, während davor und danach mehrere Wochen lang die Gelegenheit zur Einsicht in die Planunterlagen und Abgabe einer schriftlichen oder mündlich Stellungnahme bestand.

8.2.3.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Ausbaumaßnahmen der Fa. Hochland am Standort Heimenkirch zu steuern und deren Weiterentwicklung zu ermöglichen.

8.2.3.5 Bei der Umsetzung des Standortentwicklungskonzeptes geht die Fa. Hochland von einer stark steigenden Zahl von Mitarbeitern am Standort Heimenkirch aus. Die Fa. Hochland erstellt aktuell ein Mobilitätskonzept, um die Auswirkungen der steigenden Zahl der Mitarbeiter auf die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Verkehrsflächen zu steuern. Die vorläufigen Ergebnisse des Konzeptes wurden bei der Erstellung des Standortentwicklungskonzeptes berücksichtigt. In den Grundzügen sieht das Konzept versetzte Schichten, einen Bonus für nachhaltige Anreise, eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung sowie eine Ausweitung der Möglichkeiten für Home-Office vor. Die genannten Maßnahmen werden zusammengenommen die Auswirkungen vermindern, aber nicht vollständig ausgleichen, sodass sich der Stellplatz-Bedarf am Standort dennoch erhöht. Die aktuell geplanten Parkmöglichkeiten (v.a. Parkhaus) sind das Ergebnis dieses Konzeptes.

- 8.2.3.6 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 1-3 noch nicht berücksichtigt. Daher werden unter den Verwaltungsgebäuden auf jeden Fall Tiefgaragen entstehen, allerdings werden die durch die Mitarbeiter belegt werden, die in diesen Gebäuden arbeiten werden. 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.
- 8.2.3.7 Als Planungs-Alternative wäre grundsätzlich auch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Außenbereich zur Verfügung gestanden. 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. Die Erfordernis der Berücksichtigung der Belange der Anwohnern besteht grundsätzlich auch bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen am Ortsrand, nur dass in diesem Falle die Anwohner vom Ortsrand betroffen wären. 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 Heimenkirchs 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.
- 8.2.3.8 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude ist damit ausgeschlossen. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 8.2.3.9 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

- Es wird keine zulässige Grundfläche festgesetzt, der Geltungsbereich liegt jedoch unter 70.000 m<sup>2</sup>, weshalb auch die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, unter diesem Maß liegt.
- In einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an dieser Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

8.2.3.10 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurden erarbeitet und dienten als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger.

## 8.2.4 Schattenstudie

8.2.4.1 Frühjahr und Herbst: Die Daten der Tag- und Nachtgleiche (21.03. und 22.09) stellen einen guten Mittelwert im Jahresverlauf dar. Sie besitzen also die höchste Aussagekraft und sind gesondert zu betrachten. Der Schattenwurf des Parkhauses betrifft zu diesen Jahreszeiten vor allem die nördlich angrenzende Bebauung und ist im Tagesverlauf ähnlich der anderen geplanten Häuser. Erst nachmittags, ab ca. 15:00 Uhr, wenn die Sonne tiefer steht, macht sich ein längerer Schattenwurf Richtung Norden bemerkbar. Durch die dazwischenliegende "Leiblach" ist die im Norden angrenzende Nachbarbebauung nicht übermäßig durch den Schattenwurf des Parkhauses betroffen. Die Verschattung betrifft ca. drei Gebäude, welche allerdings nur teilweise verschattet werden. Ab ca. 17:00 Uhr wird diese Bebauung auch ohne Parkhaus vom Kernschatten der südlich gelegenen Berge betroffen. Der Schattenwurf des Hochregallagers im Westen wiederum betrifft zu diesen Jahreszeiten nur frühmorgens die zwei westlich gelegenen Wohnhäuser entlang der Bachstraße. Diese sind ab ca. 09:00 Uhr nicht mehr vom Schatten des Hochregallagers betroffen.

8.2.4.2 Winter: Zum Zeitpunkt der Wintersonnwende (22.12.) geht die Sonne später auf und früher unter und steht im Tagesverlauf insgesamt am niedrigsten. Dies macht sich auch beim Schattenwurf bemerkbar, die Schatten werden insgesamt länger. Im Bereich des Parkhauses bedeutet dies, dass entlang des Mühlenweges mehr Grundstücke vom Schatten getroffen werden, allerdings werden deren Gebäude nur jeweils für relative kurze Zeit auf dem Südgiebel vom Schatten gestreift. Die

drei Gebäude nordöstlich des Parkhauses werden ab ca. 13:15 Uhr vom Schatten erfasst, sind gegen ca. 14:30 Uhr vom Schatten des Parkhauses bedeckt, werden durch den niedrigen Sonnenstand aber fast gleichzeitig auch vom Kernschatten der südlich gelegenen Berger erfasst. Ab ca. 15:00 Uhr ist der ganze Ortsbereich vom Schatten erfasst. Die Wohnhäuser entlang der "Kirchhalde" und der Kolpingstraße werden morgens durch das Hochregallager verschattet, wobei der Schatten die westlich gelegenen Häuser am frühesten wieder freigibt. Die beide östlichsten Gebäude, welche an die "Bachstraße" grenzen, sind ab ca. 11:00 wieder komplett in der Sonne und vom Schatten des Hochregallagers nicht mehr betroffen.

8.2.4.3 Sommer: Die Sommersonnwende (21.06.) stellt das andere Extrem im Vergleich zum Winter dar. Es handelt sich dabei um den längsten Tag, die Sonne steht im Tagesverlauf auch in unseren Breitengraden fast senkrecht und geht sehr früh auf bzw. sehr spät unter. Die Gebäude im Nordosten des Parkhauses sind ab ca. 05:30 Uhr in der Sonne, dies bleibt tagsüber so. Die Westwand der Scheune an der "Tannenfelsstraße" wird um ca. 17:00 Uhr vom Schatten des Parkhauses erfasst. Aufgrund des hohen Sonnenstandes sind die Gebäude jenseits der Leiblach nicht vom Schattenwurf des Parkhauses betroffen. Der Schattenwurf des Hochregallagers fällt vor allem auf die Verkehrsfläche der Bachstraße, die Gebäude in diesem Bereich sind aufgrund der Position der Sonne beim Sonnenaufgang nicht vom Schattenwurf betroffen.

8.2.4.4 Fazit: Insgesamt beeinträchtigt der Schattenwurf des Hochregallagers die Wohn- und Aufenthaltsqualität der benachbarten Wohnbebauung in nur geringem Maße. Die am stärksten betroffenen westlichen Nachbarn haben durch die dazwischen laufende "Bachstraße" einen Pufferabstand. Im Bereich des Parkhauses ist die unbewohnte Scheune an der "Tannenfelsstraße" am stärksten betroffen. Die drei Gebäude nordöstlich des Parkhauses sind die am stärksten betroffene Wohnbebauung, erfahren jedoch durch die dazwischenliegende "Leiblach" ebenfalls einen Pufferabstand.

## 8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Hochland" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der

BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

- 8.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf diejenigen Größen, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Gebäudehöhe über NN festgesetzt. Dies schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.
  - Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), zulässigen Grundfläche (GR), Geschoßflächenzahl (GFZ) oder Geschoßfläche (GF) sowie Baumassenzahl (BMZ) wird verzichtet. Durch den kleinteiligen Bestand wäre allein die Erhebung der bereits versiegelten Fläche äußerst aufwendig. Im Plangebiet könnten auch in Zukunft zahlreiche kleinere Vorhaben geplant, wie z.B. die Herstellung eines Vordaches, Befestigung eines Fußweges etc., die aktuell noch nicht bekannt sind und auch nicht geregelt werden müssen. Diese würden sich auf die genannten Maße auswirken und bei jeder Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens einen erheblichen Prüfungsaufwand verursachen. Da das Werksgelände größtenteils bebaut ist, besteht kein Bedarf daran, die zusätzliche Versiegelung durch diese Maßgaben einzuschränken. Das Maß der zusätzlichen Versiegelung, die durch den Bebauungsplan entstehen kann, ist durch die festgesetzten Grünflächen bereits eingeschränkt. Dadurch ist die abschirmende Wirkung in Richtung Norden und Osten (Wohnbebauung, Scheune) bereits sichergestellt. Diese Wirkung wird durch die Festsetzung einer Grünfläche besser erlangt als durch die Festsetzung eines von der Grundstücksfläche abhängigen Maßes der zulässigen Versiegelung. Die Wirkung baulicher Anlagen wird durch die Baugrenzen weiter eingeschränkt.
  - Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- 8.2.5.3 Werbeanlagen werden wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt zulässig.
- 8.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie innerhalb des Werksgeländes über die dargestellte Größe der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehen. An den Stellen, wo die Außenwand der geplanten und vorhandenen Gebäude aus dem Werksgelände heraus zeigt, ist die Baugrenze entlang dieser Gebäudewände festgesetzt. An diesen Stellen besteht zwischen den geplanten und vorhandenen Gebäuden lediglich ein kleiner Puffer für Messungenauigkeiten. Dieser Puffer wird auf das notwendige Minimum reduziert, wo die Lage der Gebäude besonders wichtig ist, nämlich an allen Wänden des Parkhauses aufgrund der Nähe zur

benachbarten Wohnbebauung und zur denkmalgeschützten Scheune sowie auf der West- und Nordwand des Hochregallagers.

## **8.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 8.2.6.1 Im Werksgelände werden eventuell Trafostationen zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Erstellung objektkonkreter Planung ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 8.2.6.2 Das Werksgelände ist über die bereits bestehenden Zufahrten entlang der "Bachstraße" und der Bundesstraße B 32 an das Verkehrsnetz angeschlossen. Im Bereich des Parkhauses wird neue eine Zufahrt zur Bundesstraße B 32 erstellt. Der entsprechend notwendige Bedarf an Aufstell- und Linksabbiegespuren wurde in einer Verkehrszählung ermittelt, mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abgestimmt und im aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan bereits dargestellt.
- 8.2.6.3 Die Verkehrssicherheit und der vorübergehenden LKW-Ausfahrt sowie an der entstehenden Ein- und Ausfahrt des Parkhauses wird durch die Festsetzung von Sichtfeldern gewährleistet.
- 8.2.6.4 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Heimenkirch Baldauf" unmittelbar vor dem Werksgelände sowie durch den Bahnhof Heimenkirch mit den Zugverbindungen in Richtung Buchloe und Lindau gegeben.
- 8.2.6.5 Fußwege sind entlang der "Kemptener Straße", "Bachstraße" und "Tannenfelsstraße" vorhanden. Diese Straßen können auch von Radfahrern genutzt werden.

## **8.2.7 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 8.2.7.1 Im Rahmen des Vollzugs des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie vor dem Hintergrund der Standortsicherung der Hochland GmbH wurde eine Untersuchung der Gesamtlärmsituation (Lärmkataster) unter Berücksichtigung des beabsichtigten "Standortentwicklungskonzeptes 2025" (Bauabschnitt 1 - BA 1) nebst "Vorausschau Endausbau 2030" (Bauabschnitt 2 - BA 2) und in diesem Zusammenhang zunächst die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" erforderlich. Den schalltechnischen Belangen im Zuge des (Planungs-)Verfahrens soll dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuschauswirkungen durch Anlagenlärm aller (Teil-)Anlagen der Gesamtanlage auf die nächstgelegene bestehende bzw. evtl. geplante oder zulässige (Wohn-)Bebauung in der Nachbarschaft des Betriebes Rechnung getragen werden. Im Rahmen der Untersuchung ist nachzuweisen, dass gemäß § 22 BImSchG "schädliche" Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft der Planung verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Dabei werden die Schallimmissionen in der Nachbarschaft je Bauabschnitt prognostiziert und in Abstimmung mit dem LRA Lindau anhand der gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW)

der TA Lärm schalltechnisch beurteilt. Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt gemäß dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, s. Anmerkungen) sowie Werkunterlagen in Verbindung mit dem vorgelegten Nutzungskonzept tagsüber sowie für die lauteste, ungünstigste Nachtstunde (z.B. 5-6 Uhr) unter jeweils hoher Auslastung.

#### 8.2.7.2 Anmerkungen zu Planständen des VEP:

- Im Zuge der weitergehenden Planungen soll die Errichtung des Gebäudes 11 nunmehr bereits im Bauabschnitt 1 (BA 1) anstatt Bauabschnitt 2 (BA 2) erfolgen. Nennenswerte Änderungen gegenüber der schalltechnischen Beurteilung bzw. insbesondere der erforderlichen Festsetzungen und Auflagen zum Schallimmissionsschutz ergeben sich hierbei jedoch nicht.
- Die (Neu-)Planungen mit Stand 01/2021 (Errichtung von Tiefgaragen unterhalb der Geb. 1, 2 und 3 sowie Nutzungsänderung Geb. 4.1 von einem Hochregallager in ein Produktionsgebäude mit Tiefgarage) wurden für das Szenario "Vorausschau Endausbau 2030" berücksichtigt.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### 8.2.7.3 Auswirkungen Anlagenlärm "Standortentwicklungskonzept 2025 (BA 1)":

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der (Zusatz-)Belastung durch die Gesamtanlage unter Berücksichtigung von vorhandenen, bereits geplanten sowie zusätzlich erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an der bestehenden (Wohn-)Bebauung sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten bzw. tagsüber um mindestens 6 dB(A), nachts vereinzelt gerade unterschritten werden.

Für die im Bereich einer durch die Marktgemeinde beabsichtigten innerörtlichen Nachverdichtung herangezogenen schematischen ("fiktiven") Immissionsorte im Norden des Betriebsgeländes wird jedoch deutlich, dass die Immissionsrichtwerte für ein beabsichtigtes "allgemeines Wohngebiet (WA)" von 55/40 dB(A) tagsüber/nachts nach TA Lärm tagsüber zwar bereits eingehalten, nachts hingegen tlw. noch um bis zu 3 dB(A) überschritten werden.

#### 8.2.7.4 Auswirkungen Anlagenlärm Vorausschau Endausbau 2030 (BA 2)":

In einer Vorausschau zum Endausbau 2030 zeigt sich, dass bei Betrachtung der (Zusatz-) Belastung durch die Gesamtanlage unter Berücksichtigung weitergehender Schallschutzmaßnahmen an der bestehenden (Wohn-)Bebauung sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten bzw. tagsüber um mindestens 6 dB(A), nachts vereinzelt gerade unterschritten werden.

Für die im Bereich einer durch die Marktgemeinde beabsichtigten innerörtlichen Nachverdichtung herangezogenen schematischen ("fiktiven") Immissionsorte im Norden des Betriebsgeländes wird jedoch deutlich, dass die Immissionsrichtwerte für ein beabsichtigtes "allgemeines Wohngebiet (WA)" von 55/40 dB(A) tagsüber/nachts nach TA Lärm tagsüber zwar bereits eingehalten, nachts hingegen tlw. noch um bis zu 2 dB(A) überschritten werden.

#### 8.2.7.5 Auswirkungen anlagenbezogener Verkehr der Firma "Hochland" auf umliegenden öffentlich gewidmeten Straßen:

Mit den getroffenen Annahmen führt die zusätzliche Belastung durch den zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr der Gesamtanlage zwar zu einer spürbaren Erhöhung des Beurteilungspegels auf umliegenden Öffentlichen Verkehrswegen, insbesondere auf der Bachstraße, jedoch ist die Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte (IGW) tagsüber/nachts nach 16. BImSchV für Anwesen entlang der Kemptener Straße (B 32) [hier: z.B. Kemptener Straße 18] auf die bereits bestehende Vorbelastung durch öffentlichen Straßenverkehr zurückzuführen. Aufgrund des hohen bestehenden Verkehrsaufkommens ist zudem von einer unmittelbaren Durchmischung der beiden Verkehrsanteile (bestehender öffentlicher Verkehr und anlagenbezogener Verkehr der Firma "Hochland") auszugehen.

#### 8.2.7.6 Schalltechnische Einwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr auf bestehende und ggf. geplante Büro-/Verwaltungsgebäude:

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Behördenunterrichtungs-Termins (LRA Lindau) vom 23.01.2020 wurde neben der Gesamtuntersuchung zum Gewerbe-/Anlagenlärm den erforderlichen schalltechnischen Belangen auch durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen durch umliegenden Straßen- und Schienenverkehr (Kemptener Str./ B 32, Bahnstrecke 5362) in das künftige Baugebiet auf die bestehenden und potentiell geplanten straßenabgewandten Büro-/Verwaltungsgebäude Rechnung getragen.

#### 8.2.7.7 Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen erfolgt anhand des Orientierungswerts (ORW) tagsüber für "Gewerbegebiete" gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit dem hierzu entsprechenden als oberen Anhaltswert anzusehenden Immissionsgrenzwert (IGW) tagsüber der 16. BImSchV. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### 8.2.7.8 Für die innerhalb des Plan-/Baugebiets bestehende und ggf. geplante Büro-/ Verwaltungsgebäude ist an den zum Verkehrslärm zugewandten Südfassaden mit deutlichen Einwirkungen zu rechnen. Dies wird maßgeblich durch Einwirkungen der Kemptener Straße (B 32) verursacht. Der im Hinblick auf die (Büro-)Nutzung heranzuziehende gebietsspezifische Orientierungswert (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für ein "Gewerbegebiet (GE)" von 65 dB(A) tagsüber wird an den Südfassaden größtenteils nicht eingehalten bzw. um bis zu 4 dB(A) überschritten. Dementsprechend wird hierbei auch der Zielwert zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken von 65 dB(A) tagsüber gemäß der Empfehlung durch das Umweltbundesamt nicht eingehalten. Der als oberere Anhaltswert anzusehende Immissionsgrenzwert (IGW) gemäß 16. BImSchV für ein "Gewerbegebiet" von 69 dB(A) tagsüber wird jedoch bereits eingehalten. An den straßenabgewandten West-, Nord- und Ostfassaden der untersuchten Gebäude wird sowohl der o.g. ORW als auch IGW bereits eingehalten bzw. unterschritten.

#### 8.2.7.9 Aufgrund der o.g. Überschreitungen des ORW sowie Zielwerts an den Südseiten der untersuchten Gebäude werden deshalb konzeptionelle aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. die Reduzierung

der derzeitigen zulässigen Höchstgeschwindigkeit und/oder der Einsatz von lärmindernden Fahrbahnbelägen für die Kemptener Straße B 32, Errichtung von Zweckbauten, Schallschutzwänden und/oder ausreichender Schutzabstände zwar grundsätzlich erörtert, erscheinen jedoch aus baupraktischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten nicht oder allenfalls in stark begrenztem Umfang zielführend. Deshalb ist den Überschreitungen vielmehr durch eine entsprechende Dimensionierung von (passiven) Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, ggf. in Verbindung mit Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels, Rechnung zu tragen. Damit können noch gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse erwartet werden.

8.2.7.10 Zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen werden in Abstimmung mit dem LRA Lindau Festsetzungsvorschläge zum Schallimmissionsschutz sowie zusätzliche Hinweise für einen vorausschauenden Schallschutz formuliert.

8.2.7.11 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

8.2.7.12 Die Festsetzung der Regelung zur Beleuchtung des Parkhauses dient dem Schutz der angrenzenden schützenswerten Nutzungen vor Licht-Immissionen.

## 8.2.8 Wasserwirtschaft und Geologie

8.2.8.1 Durch die Baumaßnahmen sind Wasserleitungen stillzulegen und neue Leitungen zu bauen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt.

8.2.8.2 Unbelastetes und schwach belastetes Niederschlagswasser, das auf Dach- und Hofflächen anfällt, kann auf Grund der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Baugrundstückes nur teilweise auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert werden. Der Teil des Niederschlagswasser, der auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden kann, kann in die Vorfluter Leiblach und Talerbach eingeleitet werden. Die Regelwerke zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer sind zu beachten.

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

8.2.8.4 Für das Plangebiet wurde auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten eine hydraulische Berechnung zur Ermittlung von Überflutungsflächen im Falle eines hundertjährigen Hochwassers ( $HQ_{100} + 15\%$  Klimazuschlag) durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei einem solchen Ereignis die Leiblach über die Ufer treten und einen Teil des Plangebietes mit Wasserhöhen zwischen 10 cm und in einem kleineren Bereich 20 cm überschwemmen wird. Im Überschwemmungsbereich liegt das geplante Gebäude 11, ein Teil der Verkehrsfläche und Grünflächen entlang der Leiblach. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten wurden folgende Maßnahmen entwickelt, um die Sicherheit im Plangebiet und die Wasserfunktionen zu erhalten: Im Überschwemmungsbereich wird die Baugrenze passgenau an die geplanten Gebäude gelegt. Neue

oberirdische bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenze sind im Überschwemmungsbereich nicht zulässig. Das Gebäude 11 soll durch eine entsprechende Betonsockelausbildung hochwasserdicht ausgeführt werden. Der durch diese bauliche Erweiterung verdrängte Retentionsraum beträgt ca. 9 m<sup>3</sup>. Dieses Volumen ist entsprechend zeit-, umfangs- und funktionsgleich auszugleichen.

- 8.2.8.5 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

**9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

9.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung des § 1a BauGB ist erforderlich, da die festgesetzte zulässige Grundfläche den in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 genannten Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet.

**9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Das Plangebiet umfasst etwa 6,45 ha und beinhaltet das im östlichen Teil des Hauptortes von Heimenkirch liegende Betriebsgelände der Firma "Hochland", die diverse Molkereiprodukte produziert und vertreibt, sowie einen Abschnitt der Bundesstraße 32 (hier "Kemptener Straße"), die den Geltungsbereich nach Süden begrenzt. Der Bereich ist durch die bestehende gewerbliche Bebauung und Nutzung geprägt. Südlich der B 32 befinden sich Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Untergeschoss, weiter südlich die Bahnlinie "Buchloe-Lindau". Im Westen endet das Plangebiet an der "Bachstraße", auf welche der Friedhof und die katholische Kirche "St. Margaretha" mit dem dazugehörigen Pfarramt sowie die Wohnbebauung entlang der Straße "Kirchhalde" folgen. Im Norden bildet die in diesem Bereich stark verbaute "Leiblach" die Grenze des Geltungsbereiches. Nördlich der "Leiblach" befindet sich Wohnbebauung sowie eine für die Bebauung vorgesehene Wiesenfläche. Unmittelbar östlich des Plangebietes befinden sich das Baudenkmal "Katzenmühle" sowie Wohnbebauung und gewerblich genutzte Flächen.

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das überplante Gebiet ist durch bestehende Betriebsgebäude, Pro-

duktionshallen und Parkplätze baulich bereits stark vorgeprägt. Auf dem bestehenden Betriebsgelände sind nur sehr kleine Grünflächen (z.B. Rasen beim Parkplatz im Nordwesten) vorhanden. Lediglich im östlichen Plangebiet befindet sich eine größere Wiesenfläche, auf der auch einzelne Bäume vorkommen. Zudem befinden sich hier insgesamt vier Wohngebäude (Kemptener Str. 35, 39, 41 & 43), in deren Umfeld kleinere Gartenbereiche mit Gehölzen und Bäumen liegen. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung und der größtenteils intensiven Flächennutzung auch in den Ziergärten unterliegt das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Plangebiet einer erheblichen Vorbelastung. Bereiche mit naturnaher Vegetation sind kaum vorhanden. Um zu ermitteln, ob im Plangebiet geschützte Tierarten vorkommen, wurde das Gebiet am 03.02.2020 sowie am 28.04.2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 14.02.2020, ergänzt am 28.04.2020). Demnach wurden im Bereich der Gehölze im Osten des Plangebietes Grünfink, Buchfink, Amsel und Rotkehlchen festgestellt. Ein Brutvorkommen dieser Arten sowie weiterer ubiquitärer zweigbrütender Vogelarten ist anzunehmen. An der östlichen Fassade des Gebäudes "Kemptener Str. 39" fanden sich hinter den bereits entfernten Fensterläden Kotnachweise der Kleinen Bartfledermaus. Die Menge des Kotes spricht für ein regelmäßig genutztes Quartier. An einem Anbau auf der Nordseite des Gebäudes "Kemptener Str. 41" befindet sich ein Nest des Hausrotschwanzes. Zudem bietet dieses Gebäude potenzielle Quartiere für Fledermäuse sowie Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter wie Haussperling und Mauersegler. Bei der Kontrolle des Dachstuhles ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse. Zugangsmöglichkeiten sowie Spalten mit Quartierpotenzial liegen jedoch vor, so dass eine Nutzung durch Fledermäuse (insbesondere als Zwischenquartier) nicht ausgeschlossen werden kann. Bei der Begangung am 28.04.2020 sang ein Hausrotschwanz vom Dach des Gebäudes. Ein Paar Haussperlinge hielt sich für einige Minuten am Gebäude auf. Bei beiden Arten sind Bruten am Gebäude denkbar, Brutnachweise liegen jedoch bislang nicht vor. Das Gebäude "Kemptener Str. 43" bietet im Bereich der Rollladenkästen potenzielle Fledermausquartiere. Bei der Kontrolle am 28.04.2020 ergaben sich dort jedoch keine Hinweise, welche auf eine Nutzung deuten. Das Vorliegen von Zwischenquartieren, z.B. unter einzelnen defekten Dachziegeln, kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

- 9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft das kartierte Biotop "Oberlaufabschnitte der Laiblach in Heimenkirch" (Nr. 8325-0094-002). Hierbei handelt es sich um das Fließgewässer selbst sowie um seinen schmalen Ufergehölzstreifen. Weitere Schutzgebiete oder Biotopie liegen nicht in räumlicher Nähe. Da das Betriebsgelände nach Norden hin durch einen hohen Zaun umschlossen wird, besteht zu dem Grünstreifen entlang der Laiblach eine klar definierte Begrenzung. Die tatsächliche Ausdehnung der Gewässerbegleitvegetation ist im Bestand abschnittsweise etwas größer als in der amtlichen Kartierung verzeichnet. Die über die amtliche Biotopabgrenzung hinausgehenden schutzwürdigen Bereiche sind in der Planzeichnung hinweislich aufgenommen ("Bewuchsgrenze"). Auf Grund des Zauns gibt es an keiner Stelle Überschneidungen des Biotops mit den bestehenden Betriebsflächen. Die Laiblach selbst ist im betrachteten Bereich stark verändert: Es bestehen ufersichernde Stein-

würfe und eine 2 m hohe, künstliche Gefällstufe; am Ostende (Bereich Katzenmühle) liegt ein kurzer, gemauerter Abschnitt vor. Das Bachbett ist stark eingetieft (etwa 1-2 m unter dem Betriebsgelände). Der schmale, überwiegend auf der Böschung stehende Ufergehölzsaum besteht aus älteren Erlen und Eschen, daneben auch Stieleiche, Traubenkirsche, Bergulme, Bruchweide u.a.; in der Strauchschicht findet sich neben Hasel, Weide, Holunder u.a. Sträuchern oft Baumverjüngung. Der Unterwuchs ist von nitrophilen Arten wie Giersch, Kälberkropf, Gefleckter Taubnessel und Knoblauchsrauke geprägt.

- 9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht wird das Plangebiet der Moränenlandschaft des Voralpenlandes zugeordnet, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Im Plangebiet ist gemäß digitaler Geologischer Karte (M 1:25.000) spätwürmeiszeitlicher Beckenschluff bis -ton zu erwarten. Ursprünglich herrschte als Bodentyp Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehm Kies (carbonatische, stark zentralalpin geprägte Jungmoräne) vor. Da es sich überwiegend um die Überplanung von Bestandsgebäuden handelt, ist der größte Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens durch die bestehende Bebauung bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Die Böden sind derzeit sehr in ihrer Funktion eingeschränkt und können nur bedingt als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf fungieren. Lediglich im Bereich der Wiesenfläche im östlichen Plangebiet können die anstehenden Böden ihre Funktionen noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Im Bereich der bereits stark anthropogen geprägten Privatgärten im östlichen Bereich ist dies bereits nur noch eingeschränkt möglich, da hier davon auszugehen ist, dass es in der Vergangenheit umfangreiche Bodenumlagerungen und damit einhergehende Verdichtungen gab und unter Umständen Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der gartenbaulichen Nutzung vorhanden sind.
- 9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet wird im Norden von der Leiblach begrenzt; bei diesen Flächen handelt es sich um einen wassersensiblen Bereich. Das Plangebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet bei Hochwasserereignissen bekannt. Das Höhengniveau des Firmengeländes liegt jedoch teils nur ca. 1 m über der Gewässersohle. Daher wurden durch die Fassnacht Ingenieure GmbH mittels einer zweidimensionalen instationären hydraulischen Berechnung die Überflutungsflächen bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) zzgl. 15% Klimazuschlag ermittelt. Es zeigte sich, dass im baulichen Bestand (nördlich der Montagehalle der Natec) Hochwasser mit relativ geringen Überflutungstiefen (bis max. 10 cm und in einem kleinen Bereich bis 20 cm) zu erwarten ist. Die Fa. Hochland plant für die ermittelten Überflutungen bei HQ<sub>100</sub> keine Schutzmaßnahmen; diese sind aus Firmensicht nicht notwendig, weil örtliche Untersuchungen der Fa. Hochland und eine Abstimmung mit der Versicherung der Firma ergaben, dass die geringen Überflutungstiefen im baulichen Bestand zu keinen Schäden bzw. Beeinträchtigungen führen. Sie kommen auf Grund der Wiederkehrdauer von statistisch 100 Jahren auch sehr selten vor. In den bestehenden Strukturen sind daher keine Änderungen und kein

besonderer Hochwasserschutz notwendig. Durch die vorhandene Bebauung sind die Wasserversorgung und Abwasserableitung bereits ausreichend geregelt. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im Trenn-System. Das Schmutzwasser wird in das Abwassernetz des Abwasserverbandes Obere Leiblach eingeleitet und dem Sammelklärwerk in Hergatz zugeführt. Das Niederschlagswasser wird direkt oder über das firmeneigene Regenrückhaltebecken in die Leiblach eingeleitet.

- 9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die vorhandene Bebauung kann eine gewisse Vorbelastung für das Schutzgut festgestellt werden. Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Lediglich im östlichen Bereich des Plangebietes (Wiesenfläche) kann sich kleinflächig Kaltluft ausbilden. Die vorhandenen Gehölze produzieren ein gewisses Maß an Frischluft und werten die sonst durch Abgase belastete Luft etwas auf.
- 9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Heimenkirch liegt innerhalb der Wiesen- und Weidelandschaft des Westallgäuer Hügellandes. Der Hauptort ist durch seine langgestreckte Ausdehnung entlang der Bundesstraße 32 sowie durch die im nördlichen Bereich den Ort durchquerende Leiblach mit ihren Begleitgehölzen gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist auf Grund der innerörtlichen Lage für das Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung. Die Flächen sind durch die bestehende gewerbliche Bebauung und Nutzung geprägt; da sie unmittelbar östlich des Ortskerns von Heimenkirch liegen und bei der Ortsdurchfahrt sehr gut einsehbar sind, wirken die hohen Gewerbebauten im Ortsbild stark prägend.

## 9.2.2 Auswirkungen der Planung

- 9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die ermöglichte Erweiterung bzw. Nachverdichtung gehen weitere Freiflächen und somit Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten verloren. Erhebliche Beeinträchtigung von Arten und Lebensräumen sind jedoch nicht zu erwarten, da überwiegend geringwertige Lebensräume auf Siedlungs- und Infrastrukturflächen (z.B. Zierrasen, kleine Gehölzrabbatten) sowie bereits befestigte bzw. versiegelte Flächen zusätzlich überbaut werden. Lediglich im östlichen Bereich sind mit der Wiesenfläche etwas höherwertige Bereiche betroffen. Mit der Zerschneidung von Lebensräumen ist auf Grund der innerörtlichen Lage nicht zu rechnen. Für geschützte Tierarten ist eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen (z.B. Rodung von Gehölzen und Abbruch von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen; Baumschutz bei Bauarbeiten). Um gebäudebrütenden Vögeln weiterhin Nistmöglichkeiten und vom Abbruch betroffenen Fledermäusen weiterhin geeignete Quartiere bieten zu können, sind im Vorfeld des geplanten Gebäudeabbruchs entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Anbringung künstlicher Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie von Spaltenquartieren für die Kleine Bartfledermaus). Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und Umsetzung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zusammenhang mit dem Abriss der drei o.g. Bestandsgebäude sowie bei den geplanten

Betriebserweiterungen nicht zu erwarten. Da auf dem verbleibenden Grünstreifen am östlichen Rand des Plangebietes sowie entlang der Straße im Süden neue Bäume gepflanzt werden, sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

- 9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): In das nördlich angrenzende Biotop wird anlagenbedingt nicht eingegriffen; der vorhandene Gehölzgürtel entlang des Gewässers bleibt erhalten. Um auch bauzeitliche Beschädigungen zu vermeiden, ist vor der Umsetzung von Baumaßnahmen im östlichen Plangebiet (wo derzeit noch kein Zaun besteht) ein stabiler Baustellenzaun zu errichten, der Eingriffe in den Vegetationsgürtel entlang des Gewässers verhindert. Im Falle einer Beschädigung einzelner Bäume im Biotop während der Bauphase hat entsprechend an gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung zu erfolgen. Durch die Errichtung des Parkhauses wird es insbesondere in den Wintermonaten zu einer stärkeren Beschattung des Gewässerabschnittes unmittelbar nördlich des neuen Gebäudes kommen. Das geplante Parkhaus rückt dabei nicht näher an den Gewässerlauf der Leiblach heran als Teile der weiter westlich bereits bestehenden Gebäude; d.h. die Bestandsgebäude führen weiter westlich bereits jetzt zu einer Beschattung von Teilen der Biotopflächen, ohne dass deren Schutzstatus dadurch gemindert wäre. Die zukünftig stärkere Beschattung auch im Bereich des geplanten Parkhauses stellt für die Auwald-Gehölze der Leiblach keine Beeinträchtigung dar. In den Wintermonaten, in denen die Beschattung am längsten auftritt, sind die vorkommenden Gehölze laublos und benötigen kein Sonnenlicht. Zudem ist zu beachten, dass die meisten der Bäume (z.B. Esche, Stiel-Eiche) deutlich höher als 20 m werden können und damit mit ihren Kronen das geplante Parkhaus zum Teil überragen. Eine stärkere Beschattung mindert eventuell die Photosyntheseleistung; das Absterben der Bäume durch Beschattung ist jedoch sicher nicht zu erwarten: Bei einigen der Bäume (Esche, Berg-Ahorn, Berg-Ulme) handelt es sich um Baumarten, die einen vergleichsweise geringen Lichtbedarf haben. Auch die Lichtbaumarten Eiche, Erle und Weide gedeihen noch bei zeitweiser Beschattung; reicht den Pionier-Arten Erle und Weide das Licht für Keimung und Jugendwachstum nicht aus, ist auch eine vegetative Vermehrung über Stockausschläge oder (bei Weiden) Polykormon-Bildung möglich. Die Jungpflanzen von Eichen gedeihen nur bei ausreichend Sonnenlicht. Eine Eichenverjüngung ist daher im betrachteten Abschnitt der Leiblach nicht zu erwarten; auf Grund der Kürze des Abschnitts ist dadurch jedoch keine relevante Artverschiebung im Biotop insgesamt anzunehmen. Das biotoptypische Art-Inventar, das insbesondere von Grau-Erle, Schwarz-Erle und Esche bestimmt wird, bleibt erhalten. 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. Auch das Gewässer wird daher in seiner Lebensraum- und Verbundfunktion nicht beeinträchtigt.
- 9.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und

bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Im Verhältnis zur bereits versiegelten Fläche ist die mögliche Neuversiegelung jedoch untergeordnet (die naturschutzfachlich zu berücksichtigende Eingriffsfläche beträgt 0,55 ha – im Vergleich zu 6,11 ha Geltungsbereich). Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen.

- 9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die ermöglichte bauliche Erweiterung führt insbesondere im östlichen Bereich zu einer weiteren Versiegelung offener Bodenflächen. Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. Entsprechend der o.g. hydraulischen Berechnungen liegt das geplante Gebäude 11 im Überflutungsbereich eines hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Um die Sicherheit im Plangebiet und die Wasserfunktionen zu erhalten sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Im Überschwemmungsbereich wird die Baugrenze passgenau an die geplanten Gebäude gelegt. Neue oberirdische bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenze sind im Überschwemmungsbereich nicht zulässig. Das Gebäude 11 wird durch eine entsprechende Betonsockelausbildung hochwasserdicht ausgeführt. Der durch diese bauliche Erweiterung verdrängte Retentionsraum beträgt ca. 9 m<sup>3</sup>. Dieses Volumen ist entsprechend zeit-, umfangs- und funktionsgleich auszugleichen.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Dach- und Hofflächen anfallende unbelastete und schwach belastete Niederschlagswasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht umgesetzt werden kann, wird das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser den Vorflutern Leiblach und Talerbach zugeführt. Da das auf der neu zu bebauenden Wiesenfläche im Osten auftreffende Niederschlagswasser bereits jetzt der Leiblach zufließt, sofern es nicht versickert und von der Wiesenvegetation genutzt und verdunstet wird, kommt es folglich zu keinen wesentlichen Änderungen.

- 9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche und den Verlust einzelner Bäume kann es zu einer Verstärkung des Aufheizungseffekts kommen; die Bildung von Frisch- und Kaltluft wird reduziert. Auf Grund der innerörtlichen Lage und des eingeschränkten Umfangs der neu zu bebauenden Flächen sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Durch die geplanten Baumpflanzungen werden mögliche negative Auswirkungen auf das Kleinklima reduziert.

- 9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Landschaftsbild ist derzeit bereits durch die bestehende Bebauung geprägt und erfährt durch die Planung keine weitere nennenswerte Beeinträchtigung. Auf das Ortsbild werden sich die geplanten Neubauten insofern auswirken, als dass sich der bereits durch massive gewerbliche Baukörper geprägte Bereich des Betriebsgeländes "Hochland" nochmals vergrößert und die im Osten vorhandene Wiesenfläche, welche derzeit als Abstandsfläche wirkt und zur Auflockerung des Siedlungsbildes beiträgt, verloren

geht. Die Bebauung wird damit zukünftig noch dichter und gedrängter wirken. In Verbindung mit den geplanten Gebäudehöhen verstärkt sich die gewerbliche Prägung des bei der Ortsdurchfahrt gut einsehbaren Bereichs.

### **9.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 9.2.3.2 Im nördlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche als Bachbegleitende Zone festgesetzt. Diese dient dem Schutz des hier vorhandenen Gewässerbiotops sowie auch zur Sicherung einer unbebauten und begrünter Abstandsfläche zu dem östlich angrenzenden Baudenkmal "Katzenmühle".
- 9.2.3.3 Zur Sicherung des wertvollen Gehölzbestandes und zur Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens sind auf dem Gewässerbegleitenden Teil der privaten Grünfläche die vorhandenen Gehölze zu erhalten; in den nicht von Gehölzen bestandenen Bereichen ist eine feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln. Zur Förderung der Artenvielfalt ist der außerhalb des Gewässerrandstreifens liegende Teil der privaten Grünfläche als Extensivwiese zu entwickeln.
- 9.2.3.4 Auf dem östlichen Teil der privaten Grünfläche sowie im Süden entlang der Straße ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 9.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 9.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 9.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 9.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

- 9.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze auf dem Baugrundstück wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 9.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 9.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen und Fassaden.
- 9.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 9.2.4.1 Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Regelung des § 1a BauGB ist vorliegend abzuarbeiten, da die festgesetzte zulässige Grundfläche den in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 genannten Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Grundsätzlich ist jedoch nur für solche Bereiche ein Ausgleich zu erbringen, die nicht bereits jetzt schon überbaut bzw. versiegelt sind, da nur in diesen Bereichen ein zusätzlicher Eingriff stattfindet.
- 9.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 1 (Vorhabenstyp) ist hiervon betroffen, da es sich nicht um ein Wohngebiet handelt und die mit Hauptgebäuden versiegelbare Fläche über 30 % der Baufläche ausmacht. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 9.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

- 9.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich einerseits um allseits von Bebauung umschlossene kleine, strukturarme Grünflächen mit geringer Bedeutung (z.B. Rasen im Nordwesten, Freiflächen entlang der Straße im Süden, Zier-/Nutzgarten der abzubrechenden Gebäude im Osten). Für diese Bereiche ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Zum anderen ist als Eingriffsfläche die größere Wiesenfläche im Osten zu betrachten, auf der auch Gehölze vorkommen. Diese Fläche ist nicht auf allen Seiten von intensiven Nutzungen umgeben. Es ergibt sich daher eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne besondere Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich einerseits um kleine, wenig raumwirksame Grünflächen auf dem bestehenden Betriebsgelände, die stark durch die umliegende Bebauung geprägt sind. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert. Bei der Wiesenfläche im Osten handelt es sich wegen der Größe, der vorhandenen Gehölze und der Abstandsfunktion zu dem östlich angrenzenden Baudenkmal um einen für das Ortsbild wichtigeren, aber dennoch noch durch Bebauung geprägten Bereich. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Hierbei ist für den Bereich der kleinen Grünflächen inmitten des Betriebsgeländes eine geringere Wertigkeit anzunehmen als für den Bereich der Wiesenfläche im Osten.
- 9.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist.
- 9.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Sicherung des nördlich angrenzenden Biotops sowie des Gewässerrandstreifens durch Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser)
  - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die Grünfläche und die Bauflächen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung; Einschränkungen zur Fassadenbeleuchtung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

9.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für die kleinen Grünflächen ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld A I, unterer Wert), für die Wiesenfläche im Osten von 0,7 (Feld A I, oberer Wert). Entsprechend sind in der nachfolgenden Auflistung die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Kleine Grünflächen auf dem Betriebsgelände/Planung Baufläche "Hochland"	A I	0,3	3.938	1.181
Wiese mit Bäumen im Osten/Planung Baufläche "Hochland"	A I	0,7	1.615	1.131
<b>Summe</b>			<b>5.553</b>	<b>2.312</b>

9.2.4.13 Insgesamt ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2.312 m<sup>2</sup>. Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 805 (Gemarkung Hergensweiler). Das Flurstück umfasst insgesamt etwa 5.335 m<sup>2</sup>, davon entfallen etwa 2.865 m<sup>2</sup> auf Wald; als Ausgleichsfläche genutzt werden nur die Flächen des Offenlandes (etwa 2.470 m<sup>2</sup>).

9.2.4.14 Die externe Ausgleichsfläche liegt umgeben von Wald nordöstlich von Rupolz in der Gemeinde Hergensweiler. Im Norden grenzt das Gebiet jenseits der baden-württembergischen Landesgrenze an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Fläche gehört zum Teil zum Flachland-Biotop "Streuwiesen am 'Fuchsbichel' nördlich Rupolz" (Nr. 8324-0044-001). Gemäß Bodenübersichtskarte sind vorherrschend Niedermoore und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf zu erwarten. Laut Reichsbodenschätzung handelt es sich um Moore der mittleren Zustandsstufe mit mittleren Wasserhältnissen. Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine ehemalige, zurzeit verbrachte Streuwiese.

Der Randbereich des südlich angrenzenden durch Fichten geprägten Waldes enthält bereits Laubgehölze wie z.B. Erlen. Weitere Pflanzmaßnahmen am Waldrand bieten sich auch wegen der Nord- und Ost-Exposition und der damit verbundenen Beschattung nicht an.

Die Zugänglichkeit der externen Ausgleichsfläche zur Erfüllung der Pflegemaßnahmen kann durch ein Wegerecht über vorhandene Zufahrten auf staatlichem Grund oder über baden-württembergische Seite sichergestellt werden.

9.2.4.15 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch nachfolgende Tabelle sowie Planskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Wiederherstellung und Förderung der Entwicklung einer Pfeifengras-Streuwiese. Während der ersten drei Jahre erfolgt eine einmalige, frühzeitige Mahd pro Jahr ab dem 20. Juni mit Abtransport des Mähguts zur Aushagerung. Nach drei Jahren erfolgt, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, eine Prüfung des Zustandes des Biotops und eine Verlängerung der Maßnahme oder gegebenenfalls ein Wechsel auf Herbstmahd mit Abtransport des Mähguts.
- Entfernung der Verbuschung und des Gehölzanfluges im Nordwesten
- Für die fachliche Sicherung der Ausgleichsverpflichtung und -leistung ist fünf Jahre nach Beginn der Herstellungspflege ein Abnahmetermin mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Der Abnahmetermin ist in den Monaten Mai oder Juni, zwecks Beurteilung der pflanzensoziologischen Entwicklung der Ausgleichsfläche, durchzuführen.
- 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.

10 Jahre. Die Dauer verlängert sich jeweils um fünf Jahre, solange wie der vollständige Ausgleich nicht erreicht ist.

- 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.

Ausgleichsfläche	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Teil der Fl.-Nr. 805 Gemarkung Hergensweiler	extern	Verbrachte Streuwiese	Wiederherstellung und Förderung der Entwicklung einer artenreichen Streuwiese	2.470 (entspricht dem Grünlandanteil inkl. Gehölzstrukturen im Nordwesten am gesamten Flurstück)
<b>Summe</b>				<b>2.470</b>

- 9.2.4.16 Die Maßnahmen auf der o.g. Ausgleichsfläche kompensieren den im Plangebiet entstehenden Eingriff vollständig. Innerhalb des Plangebietes sind lediglich aus naturschutzfachlicher Sicht geringwertigere Lebensräume von einer Überbauung betroffen. Ein Eingriff in das nördlich an das Plangebiet angrenzende Biotop erfolgt nicht. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Ortsbild, da sich das geplante Parkhaus auf Grund seiner Kubatur und Höhe sehr stark auf die bauliche Prägung des Ortes und der Ortsdurchfahrt auswirken wird. Die geplante Wiederherstellung der Streuwiese führt zu einer Aufwertung für den Artenschutz und das hier kartierte Flachland-Biotop.
- 9.2.4.17 Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich werden vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) getroffen. Die dingliche Sicherung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Grundbucheintrag) ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

## 10.1 Sonstige Regelungen

### 10.1.1 Abstandsflächen

- 10.1.1.1 Für die bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird die Bayerische Bauordnung vom 23.12.2020 zugrunde gelegt. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung werden grundsätzlich in Kraft gesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in Gewerbe- oder Industriegebieten  $0,2H$ . Für das Werksgelände der Fa. Hochland ist nach Einschätzung des Marktes Heimenkirch diese Abstandsfläche maßgeblich. Aufgrund der innerörtlichen Lage wird aber für den Bereich der "Baugrenze mit erhöhter Abstandsfläche" eine Abstandsfläche von  $0,25H$  angeordnet. Im Bereich der "Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche" wäre also der Verweis auf die Abstandsfläche eigentlich nicht notwendig, es wird zur Klarstellung dennoch aufgenommen. Diese Differenzierung folgt folgenden planerischen Überlegungen: Das Werksgelände zeichnet sich durch seine Kleinteiligkeit aus. Die Abstandsflächen von  $0,25H$  sind dort sinnvoll, wo die genaue Lage der Gebäude aus Rücksicht auf die Nachbarschaft auch nicht geringfügig verändert werden sollte. In diesen Bereichen werden die Abstandsflächen in Kraft gesetzt. Mit Beschluss vom 01.12.2020 hat der Bayerische Landtag eine Novellierung des Abstandsflächenrechts beschlossen. Die entsprechenden Artikel in der Bayerischen Bauordnung werden grundsätzlich überarbeitet. Mit Inkrafttreten der Änderungen am 01.02.2021 wird für Gewerbe- und Industriegebiete grundsätzlich eine Abstandsfläche von  $0,2H$  angesetzt. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wäre also ab dem 01.02.2021 überall auf dem Werksgelände die Abstandsfläche von  $0,2H$  nachzuweisen. Mit der vorliegenden Planänderung wird sichergestellt, dass die neue Abstandsflächenregelung für den Großteil des Werksgeländes Anwendung findet, da die vom Gesetzgeber geschaffenen Erleichterungen auch für das kleinteilige Werksgelände als sinnvoll erachtet werden. Im Osten und Nordwesten soll aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung die vom Gesetzgeber Erleichterung angedachte Erleichterung aber keine Anwendung finden. Aufgrund der außergewöhnlichen innerörtlichen Lage des Werksgeländes erscheint es nicht angemessen, hier geringere Abstandsflächen als bisher anzuordnen. Über die Abstandsflächen hinaus sind durch passgenaue Baugrenzen an den Werksgrenzen sowie durch präzise Festsetzungen zur zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe die Anliegen der Anlieger gewahrt.

**11.1 Umsetzung der Planung****11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Der überplante Bereich wird in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden. Die beiden Bauabschnitte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Bauabschnitt 1 soll im Jahr 2025 fertiggestellt werden, Bauabschnitt 2 im Jahr 2030.

**11.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

11.1.2.1 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, abschirmende Grünflächen im Randbereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**11.1.3 Durchführungsvertrag**

11.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

**11.1.4 Erschließung**

11.1.4.1 Fläche des Geltungsbereiches: 6,11 ha

11.1.4.2 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Abwasserkanalisation

11.1.4.3 Wasserversorgung durch Anschluss an: die Anlage des Zweckverbandes Wasserversorgung "Heimenkirch-Opfenbach", Heimenkirch

11.1.4.4 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.1.4.5 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg i. Allgäu

11.1.4.6 Gasversorgung durch: die Thüga Energienetze GmbH, Wangen

11.1.4.7 Müllentsorgung durch: den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten (Allgäu)

## 11.2 Zusätzliche Informationen

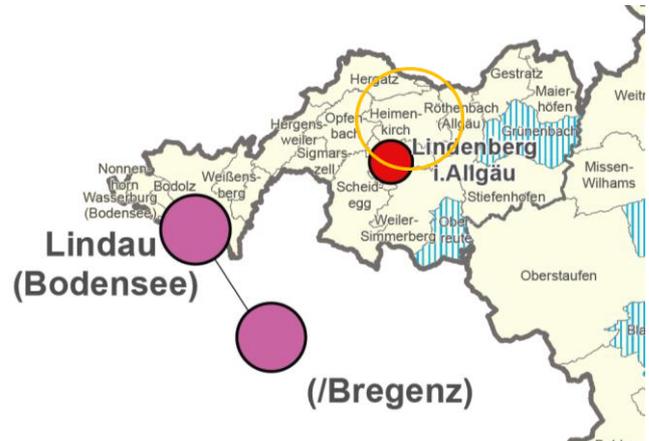
### 11.2.1 Planänderungen

11.2.1.1 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 05.02.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 15.02.2020 enthalten):

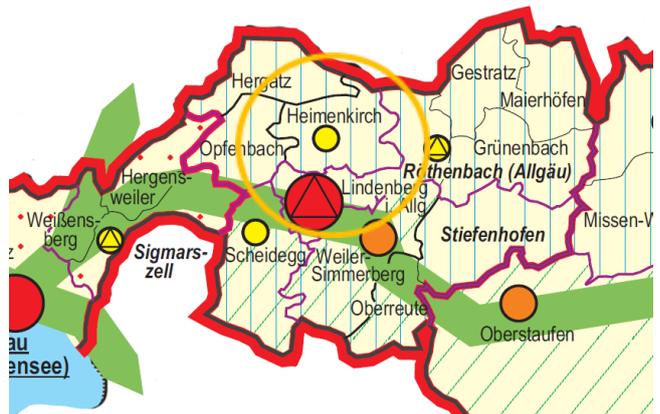
- Ergänzung der Zulässigkeit von Tiefgaragen in Hochland 1-3
- Ergänzung der Ziffer 2.2 um die Zulässigkeit der Verarbeitung von Lebensmitteln
- Ergänzung der Ziffern 2.2-2.5 um Stellplätze
- Absenkung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des Gebäude 4.1, Rücknahme der Baugrenze dort
- Überarbeitung der Festsetzungen zu den Abstandsflächenvorschriften sowohl bei den planungsrechtlichen Festsetzungen (Baugrenzen) als auch bei den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Ziffer 4.1)
- Klarstellung der Ziffer 2.11 (Einschränkung baulicher Anlagen)
- Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen unter der Ziffer 2.18 der Festsetzungen
- Konkretisierung der Festsetzung zu Einschränkungen baulicher Anlagen
- Neufassung der Festsetzungen zum Gewerbelärm (Ziffern 2.21) und zum Verkehrslärm (Ziffer 2.21)
- Ergänzung der Festsetzung "Beleuchtung des Parkhauses" (Ziffer 2.23)
- Festsetzung eines weiteren zu pflanzenden Baumes am östlichen Rand des Plangebietes (Planzeichnung)
- Berichtigung des Hinweises zum Biotop
- farbliche Anpassung des Planzeichens zum Hinweis auf Bodendenkmäler
- Ergänzung des Hinweises "Ergänzende Hinweise" um den Verweis auf Art. 7 Abs. 1 DSchG
- Ergänzung eines Sichtdreieckes (hinweislich) in der Planzeichnung
- Ergänzungen der Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht sowie unter "Zuordnung von Ausgleichsflächen" unter der Ziffer 9.2.4.15
- zusätzliche Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

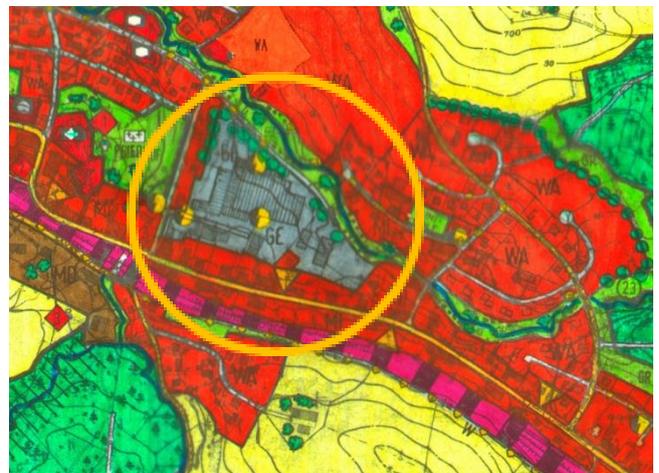
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Darstellung als Kleinzentrum und als "ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Gewerbegebiet GE" (grau) und als "Mischgebiet MI" (rot)



Blick von Norden aus der Luft auf das Werksgelände, im Vordergrund die Leiblach mit ihren Ufergewächsen, das Bild entstand im Herbst



Blick von Westen nach Osten entlang der "Kemptener Straße" (B 32, rechts im Bild), die gewachsene Struktur des Werksgeländes ist zu erkennen



Blick von Süden auf die Grünfläche, auf der das Parkhaus entstehen soll, rechts/östlich davon die denkmalgeschützte Scheune, im Norden auf der anderen Seite der "Leiblach" die angrenzende Wohnbebauung des "Mühlenweges", dahinter "Dürrachweg" und "Argenstraße"



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche (21.03.), es sind durch den neu hinzukommenden Schatten vor allem drei Gebäude im Nordosten des Parkhauses betroffen



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Sommersonnwende (21.06.), aufgrund des hohen Sonnenstandes beschränkt sich der zusätzliche Schattenwurf auf die Verkehrsfläche der Bachstraße und eigene Flächen der Fa. Hochland, Nachbargrundstücke sind nicht betroffen



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Wintersonnwende (21.12.), der zusätzliche Schatten des Parkhauses trifft ca. drei Gebäude im Nordosten des Parkhauses, wird aber schon durch den Kernschatten der südlich gelegenen Berge ersetzt



**14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 20.04.2020. Der Beschluss wurde am 09.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Heimenkirch, den .....

.....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

**14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand als schriftliche Planauslage mit Erörterungstermin am 07.07.2020 (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) statt. Die Planunterlagen waren in der Zeit vom 16.06.2020 bis zum 28.07.2020 ausgelegt, es bestand die Gelegenheit zur schriftlichen oder mündlichen Stellungnahme in diesem Zeitraum.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.10.2020 bis 01.12.2020 (Billigungsbeschluss vom 14.09.2020; Entwurfsfassung vom 08.09.2020; Bekanntmachung am 15.10.2020) sowie in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Heimenkirch, den .....

.....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

**14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 23.01.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 08.10.2020 (Entwurfsfassung vom 08.09.2020; Billigungsbeschluss vom 14.09.2020) sowie mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heimenkirch, den .....

.....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

#### 14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Heimenkirch, den .....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

#### 14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hochland" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Heimenkirch, den .....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

#### 14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hochland" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Heimenkirch, den .....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

#### 14.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Markt Heimenkirch wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Heimenkirch, den .....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

## 14.8 Übermittlung in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben

Die Bauleitplanung wird der Regierung von Schwaben zur Aufnahme in das Rauminformationssystem übermittelt.

Heimenkirch, den .....

.....  
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 08.09.2020

Plan geändert am: 05.02.2021

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung

David McLaren

Landschaftsplanung

Matthias Heumos

Artenschutz

Felix Steinmeyer

Recht

Beate Jahn

Immissionsschutz:

hils consult GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, Kaufering Hr. Dr. Hils, Hr. Kirsten

Verfasser:

.....

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. David McLaren)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".