

## **I. A U S Z U G**

aus der Niederschrift über die 13. Sitzung des Gemeinderates Heimenkirch

am 15.02.2021

### **Öffentlicher Teil**

TOP: BETREFF:

---

**2) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochland“; (Az.: 610.36)  
Behandlung der Stellungnahmen aus der Förmlichen Beteiligung der  
Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der  
Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB),  
Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Vorsitzende eröffnet den Tagesordnungspunkt mit dem Verweis auf zwei aktuelle Presseartikel zur Fa. Hochland. Der förmliche Einstieg ins Verfahren wurde am 20.04.2020 beschlossen. Als Ziele der Planung wurden festgehalten:

- Der Markt Heimenkirch möchte mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die weitere Entwicklung des Standortes lenken, gewerbliche Potenziale nutzen und betriebliche Perspektiven schaffen. Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten.
- Das Konzept zur Standortentwicklung sieht den Bau eines Hochregallagers, eine Erweiterung der Montagehalle, ein neues Versandgebäude sowie die Errichtung eines Parkhauses vor. Das Gebäude der Fa. Natec Nahrungsmitteltechnik (Maschinenbau) soll aufgestockt werden.
- Ein Teil dieser Um- und Neubauten ist nach Aussage des Landratsamtes Lindau (B) bereits nach § 34 BauGB genehmigungsfähig; das Hochregallager und das Parkhaus wiederum sind nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, weil sie sich nach Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
- Aktuell ist der zu überplanende Bereich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "Vorhabenbezogener Bebauungsplan" können die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Hochregallagers und des Parkhauses geschaffen werden.
- Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "Vorhabenbezogener Bebauungsplan" kann der Markt Heimenkirch auch sicherstellen, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die Erfordernisse der Fa. Hochland hin erfolgt.
- Der gewerblichen Standort Heimenkirch wird durch die Ermöglichung betrieblicher Erweiterungen zur Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen gestärkt.

- Die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet wird durch die verbindlichen Vorgaben des qualifizierten Bebauungsplanes abschließend gesteuert.
- Es wird eine zukunftsgerichtete und –fähige Planung für weitere Entwicklungen im Rahmen einer geordneten städtebaulich sinnvollen Funktion ausgearbeitet.
- Folgen der Planung für Naturraum und Umgebung zur Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminimierung werden geprüft und festgesetzt.

(Auszug aus dem Aufstellungsbeschluss)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschlossen. In diesem ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) nicht vorgeschrieben. Aufgrund des großen öffentlichen Interesses wurde diese dennoch mit einer sechswöchigen Planauslage durchgeführt. Zusätzlich wurde am 07.07.2020 ein Gesprächstermin im Rathaus Heimenkirch angeboten, an dem Bürger Fragen an die Gemeinde, die Fa. Hochland sowie die beauftragten Planungsbüros richten konnten. Der Termin wurde von drei Parteien wahrgenommen. Zusätzlich konnten schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden. Eine größere Infoveranstaltung konnte aufgrund der Corona-Pandemie nicht durchgeführt werden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.09.2020 wurde dem Marktgemeinderat in der Sitzung vom 14.09.2020 vorgelegt und von den Planungsbüros und der Fa. Hochland erläutert. Es wurde bestimmt, mit dem Entwurf die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung fand ein Vor-Ort-Termin statt, zu dem die Mitglieder des Gemeinderates sowie Anwohner eingeladen wurden. Zur weiteren Veranschaulichung wurde ein 3D-Modell erstellt, welches im Rathaus und auf der Home-Page der Gemeinde Heimenkirch öffentlich einsehbar war (nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Vor der heutigen Sitzung des Marktgemeinderates wurde die Planung aufgrund der Stellungnahmen der Bürger angepasst. Das geplante Gebäude 4.1 (Hochregallager) in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes wurde in der Länge um 12m komplett zurückgenommen. Auf weiteren 16m Länge wurde die Höhe auf ca. die Hälfte reduziert. Die Querungshilfe im Bereich der Bundesstraße B 32 war zwischenzeitlich nicht mehr Teil der Planung, wurde aber aufgrund der Bemühungen der Marktgemeindevverwaltung und der Fa. Hochland wieder in die Planung aufgenommen. Die Verkehrsteilnahme von Fußgänger in diesem Bereich wird daher erleichtert.

Herr Milz von der Fa. Hochland verweist in einem Vortrag auf die zahlreichen Abstimmungen mit der Marktgemeinde, den Planungsbüros und den Fachbehörden (Landratsamt), welche den aktuellen Planstand möglich gemacht haben. Schon die Ursprungsplanung sei allerdings wenig wirtschaftlich gewesen. Vergleichbare Hochregallager würden regelmäßig mit einer Höhe von 50m erstellt. Aufgrund der innerörtlichen Lage in Heimenkirch sei dies nicht möglich, doch die aktuelle Verkleinerung des Gebäudes mache einen Betrieb als Hochregallager weiter unwirtschaftlich. Er bittet daher, der Fa. Hochland auch eine alternative Nutzungsmöglichkeit als Produktionsstätte einzuräumen. Weiter berichtet er, dass die LKW-Verladung nach Abschluss der Erweiterung im Innenhof stattfinden werde.

Eine Begrünung des Werksgeländes sei geplant, sodass sich durch die neuen Gebäude bezüglich des Ortsbildes sogar eine Aufwertung im Vergleich zum Status Quo ergebe. Durch die Novelle der Bayerischen Bauordnung habe sich die Möglichkeit zur Verkürzung der Abstandsflächen angeboten, welche nicht aufgenommen wurde. Die geplante Dachbegrünung führe zu einem guten Mikroklima und einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung. Die zunächst befürchteten Probleme rund um den Brandschutz in Verbindung mit der Dachbegrünung konnten gelöst werden. Für Produktionsgebäude ist allerdings aufgrund lebensmittelrechtlicher Vorgaben keine Begrünung möglich. Die Planung enthält Photovoltaik-Anlagen.

Die Abbiegespur auf der B 32 enthalte auch einen Rad-Schutzstreifen. Die Bushaltestelle werde verlegt und aufgewertet.

Bezüglich der Lärmschutz-Situation ergebe sich eine Verbesserung im Vergleich zum jetzigen Stand.

Am Gebäude 10 wurden im Laufe der ganzen Planung die meisten Veränderungen vorgenommen. Dieses Gebäude, geplant als Parkhaus, sollte zunächst drei-schiffig ausgeführt werden. Jetzt sei nur noch eine zwei-schiffige Ausführung geplant. Statt acht Etagen seien nur noch sieben Etagen möglich. Von ursprünglich 1.000 geplanten Stellplätzen sei die Zahl auf 779, später nochmals auf 715 Stellplätze reduziert worden. Zur Einhaltung der lärmschutztechnischen Festsetzungen sei ein Parkplatz-Managementkonzept vorgesehen. Das Parkhaus soll durch eine dichte Bepflanzung eingegrünt werden, sofern durch Brandschutz-Gründe und zur Vermeidung von Wurzelwuchs in die Parkhausfassade eine unmittelbare Fassadenbegrünung nicht möglich sei.

Herr Artur Prinz fragt, ob dies verpflichtend festgehalten sei. Herr Milz antwortet, dies wird im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Herr Staub, Vorstand der Fa. Hochland, berichtet vom Bekenntnis der Fa. Hochland zum Standort Heimenkirch, das auch aus seiner persönlichen Herkunft aus dem Markt Heimenkirch herrühre. Hochland sei seit 90 Jahren am Standort Heimenkirch vertreten, die Marktgemeinde und die Firma seien gemeinsam gewachsen. Bei allen bisherigen Richtungsentscheidungen habe sich die Firma dafür entschieden, den Standort Heimenkirch zu stärken, zuletzt beim neuen Schmelzwerk, genannt "Quantensprung" 2000, und bei der Wahl des Sitzes der Hochland-Holding im Jahr 2007. Dadurch seien auch Außenbereichsflächen geschont worden. Anderswo wären für die Aktivitäten der Firma Hochland 10-15 ha Fläche notwendig gewesen, in Heimenkirch wird mit viel geringerer Fläche gewirtschaftet. Die Fläche des Marktes Heimenkirch wird somit gut genutzt, auch z.B. entlang der Bundesstraße, wo durch die Verkehrssituation und den Lärm eine Wohnnutzung nur schwer möglich wäre.

Von den Verbesserungen im Themenfeld Lärm profitiere die ganze Gemeinde. Hochland habe sich stets bemüht, aber jetzt wäre das auch aufgrund konkreter Grundlagen noch besser möglich. Die LKW-Bewegungen würden sich reduzieren. Ein Ausbau der Infrastruktur für E-Mobilität am Standort wird im Zuge der Standorterweiterung geschehen, was ebenfalls Verbesserungen beim Lärm bringe.

Die Verkleinerung des Gebäude 4.1 bringe eine bessere Berücksichtigung der Belange der Anwohner, aus Gründen der Wirtschaftlichkeit bittet er jedoch, dort auch die Nutzung als Produktionsgebäude zulässig zu machen.

Die Firma bemüht sich massiv, den Bedarf an Stellplätzen und das Verkehrsaufkommen durch Veränderungen im Mobilitätsverhalten (z.B. mehr Home-Office) zu reduzieren.

Mit Blick auf die zahlreichen Heimenkircher unter den aktuell 1.400 Beschäftigten am Standort bittet er um Zustimmung zur Planung, um auch weiter eine gute Zukunft von Hochland und Heimenkirch zu ermöglichen.

Herr Gollnick von Dobler Consult stellt die durch die Verkleinerung des Gebäudes 4.1 verbesserte Verschattungssituation vor, zu den Zeitpunkten der Sommersonnenwende, der Tag- und Nachgleiche und der Wintersonnenwende.

Herr Dr. Hils vom Büro Hils Consult berichtet, dass sich die Lärmsituation seit September nicht wesentlich verändert habe. In allen Ausbaustufen ist die Einhaltung der maßgeblichen gesetzlichen Immissionsgrenzwerte zu erwarten. Aufgrund der gewerblichen Vorprägung seien auf dem Werksgelände zahlreiche Lärmquellen konzentriert. Brennpunkte seien analysiert worden. Zahlreiche Maßnahmen seitens der Fa. Hochland würden dazu führen, dass es leiser wird. Ein Teil der Lärmsanierungsmaßnahmen laufe bereits. Anderes würde bei der Planung berücksichtigt, z.B. sei das Parkhaus mit einer lärmindernden Lamellenfassade ausgestattet. Zusätzlich würden organisatorischen Maßnahmen geplant, sodass die Betriebserweiterung nur mit zahlreichen Festsetzungen möglich ist. Durch die Ermöglichung einer Produktionsnutzung in Gebäude 4.1 seien dort strengere Auflagen notwendig, ebenso durch die geplante Anlage von Tiefgaragen unter den Gebäuden 1-3 und unter Gebäude 4.1. Diese sind z.B. nachts nicht zu nutzen.

Herr Artur Prinz möchte wissen, ob die Fa. Hochland zur Einhaltung der Lärmgrenzen der TA Lärm im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße" gebracht werden kann. An diesem Bebauungsplan würde auch schon lange geplant und das Büro Hils Consult sei extra beauftragt worden, um Synergieeffekte zu nutzen. Herr Dr. Hils antwortet, dass dies in einem gesonderten Verfahren behandelt würde. Eine Lärmschutz-Optimierung an nicht gesicherter Bauleitplanung sei noch nicht möglich, da die Gebäudestellung fixiert werden müsse. Für eine Verpflichtung der Fa. Hochland zum Schutz von noch nicht bestehender oder zulässiger Bebauung besteht keine Rechtsgrundlage. Zunächst sei eine Festlegung der Marktgemeinde auf eine konkrete Planung für die Bebauungsplan Erweiterung "Herz-Jesu-Heim-Straße" notwendig.

Herr Gerhard Kempter möchte wissen, ob die Aussage von Hr. Dr. Hils, es werde leiser, quantifiziert werden könne. Frühere gewerbliche Nutzungen wie z.B. das Sägewerk Keßler seien den Hang hinauf gut hörbar gewesen. Herr Dr. Hils führt aus, die Verringerung der derzeitigen Überschreitungen von 1-2 db(A) sei im Verfahren vorgeschrieben. Dies würde zu einer spürbaren Verbesserung führen.

Frau Sabrina Strasser fragt, ob die derzeitigen Überschreitungen von ca. 3db(A) im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Erweiterung "Herz-Jesu-Heim-Straße" durch Maßnahmen seitens der Fa. Hochland vermieden werden könnten. Herr Dr. Hils antwortet, dieser Wert sei auf der Basis von Vermutungen hinsichtlich Geschossigkeit, Fensterlage etc. im neuen Baugebiet berechnet worden. Sobald die Planung konkret ist, kann der genaue Wert ermittelt werden und die zur Einhaltung der Grenzwerte notwendigen Maßnahmen geplant werden. Grundsätzlich könnten diese Maßnahmen sowohl bei der Fa. Hochland als auch im neuen Baugebiet geplant werden.

Herr Armin Bischof fragt, ob eine Tieferlegung des Parkhauses, z.B. um weitere 2,70m zusätzlich zu den jetzigen ca. 4,00m auch Lärmschutz-Vorteile brächte. Herr Dr. Hils berichtet, das sei in der Tiefe nicht untersucht worden. Da die wesentliche Schalldämmung aber durch die Fassade erbracht würde, wäre keine erhebliche Verbesserung durch eine Tieferlegung zu erwarten. Herr

Armin Bischof hakt nach, ob das Gefälle des natürlichen Geländes beachtet wurde. Durch das Gefälle würden die unteren Geschoße über die Länge der Wand des Parkhauses unterschiedlich weit zutage treten. Herr Dr. Hils antwortet, das sei berücksichtigt worden.

Herr Josef Herrmann möchte wissen, ob eine Festsetzung eines Mischgebietes (MI) oder eines Allgemeines Wohngebietes (WA) im „Herz-Jesu-Heim“ sinnvoller sei, auch mit Blick auf das gewählte Verfahren nach § 13b BauGB. Herr Dr. Hils antwortet, dass eine Abschätzung jetzt noch nicht möglich wäre. Herr Josef Herrmann plädiert für diesen Fall für eine parallele Führung der Bebauungsplanverfahren. Herr Bgm. Reichart ergänzt, dass bei der Festsetzung eines Mischgebietes ein Wechsel ins Regelverfahren, also der Verzicht auf die Erleichterungen des § 13b, notwendig wäre. Herr Artur Prinz möchte wissen, ob die Vorgaben der TA Lärm am Mühlenweg eingehalten werden. Herr Dr. Hils antwortet, künftig sei das der Fall.

Anschließend stellen Herr McLaren und Herr Zahner weitere Punkte aus der Sitzungsvorlage vor. Seitens des Landesamtes für Denkmalschutz gibt es keine neuen Auskünfte als die aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung, wonach die Planung "kritisch" gesehen wird. Dieser Belang ist der Abwägung zugänglich. Die Ausgleichsfläche soll auf Wunsch der Fa. Hochland zu einer Fläche gewechselt werden, die das Landratsamt Lindau (B) vorgeschlagen hatte. Die Bayerische Bauordnung wurde novelliert, die neue Fassung ist am 01.02.2021 in Kraft getreten. Diese sieht kürzere Abstandsflächen vor. Die Lage und Höhe der Gebäude ist im Bebauungsplan durch die Baugrenze und Festsetzung der Gebäudehöhe bereits eingeschränkt, sodass kürzere Abstandsflächen nicht zu anderen Baukörpern führen. Dennoch schlagen die Planer vor, die Verkürzung nicht zu übernehmen. Die Anregung des Landratsamtes Lindau (B), eine Festsetzung zur Vermeidung von Licht-Emissionen aufzunehmen, wurde in die Entwurfsfassung vom 05.02.2021 aufgenommen.

Seitens der Bürger liegen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sechs Stellungnahmen vor, welche von Herrn Zahner und Herrn McLaren von Sieber Consult zusammengefasst werden. Die gesamten Stellungnahmen sind in der Anlage mit ihren Abwägungsvorschlägen aufgeführt. Seitens der Bürger sind die Themen Lärmschutz, Verschattung und Ortsbild meistgenannt. Vonseiten eines Gemeinderates liegt ein Konzept zur Neugestaltung des Parkhauses vor, welches ebenfalls vorgestellt wurde. Aus bautechnischen Gründen ist dieses aktuell nicht umsetzbar.

Herr Artur Prinz meldet sich zu Wort, wie und wann die Höhenreduktion des Parkhauses genau erfolgt sei. Herr Gollnick antwortet, die Höhe des Parkhauses sei nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) um 1,70m abgesenkt worden.

Herr Armin Bischof bittet um weitere Informationen zum Hochwasserschutz und den erfolgten Geländebohrungen. Bei einer geringen Hochwasserhöhe schlägt er vor, das Problem der Überflutung des Parkhauses durch einen Freibord zu lösen, sodass die unteren Geschoße offenbleiben könnten und die Entrauchung weiter gewährleistet bleibt. Das Eigengewicht des Parkhauses würde als Auftriebssicherung ausreichen. Herr Fassnacht vom gleichnamigen Ingenieurbüro entgegnet, die Hochwasserthematik sei untersucht und das Ergebnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abgestimmt worden. Herr Gollnick ergänzt, dass ein Auftrieb dennoch stattfinden würde, wogegen das Parkhaus gesichert werden müsste. Herr Armin Bischof vermutet, dass dieses Problem lösbar wäre. Herr Gollnick erwidert, dass ein tieferes Parkhaus eine geänderte Erschließung notwendig machen würde, wodurch weitere Stellplätze verloren gehen würden. Herr Bischof möchte wissen, ob in dem Bereich

Hangwasser vorhanden sei. Herr Gollnick bejaht dies. Daher sei im Verbau entlang der Bundesstraße eine Drainage vorgesehen, sodass das Hangwasser das Parkhaus umfließen würde. Bei Hochwasser kann das in das Parkhaus eintretende Wasser einfach wieder abfließen.

Frau Gabriele Jordan erkundigt sich nach dem Stauraum, der in der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Kempten erwähnt wird, und ob das so zu verstehen sei, dass der Verkehr sich bis zum Edeka zurückstauen würde. Herr Fassnacht erklärt, dass dies nicht der Fall wäre. Der Stauraum ist eine verkehrsplanerische Kennzahl, welche nach den Vorgaben des Staatlichen Bauamtes Kempten vom Verkehrsplanungs-Büro Modus Consult berechnet wurde. Der Verkehr würde sich nicht bis zum Edeka zurückstauen.

Herr Artur Prinz sieht die Punkte Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Lärmschutz als noch zu ungeklärt. Er möchte wissen, was noch auf die Gemeinde zukommt und ob es richtig sei, dass die Verkleinerung des Gebäude 4.1 auf Anregung des Landratsamtes erfolgte. Herr Bgm. Reichart erwidert, diese Verkleinerung sei auf Initiative der Gemeinde erfolgt. Alle Themen, die bekannt sind, seien vollständig abgearbeitet, es verblieben keine offenen Punkte. Der Gemeinderat müsse das Wohl der Gesamt-Gemeinde im Blick haben. Mit der Bauleitplanung sei ein sachgerechter Interessensausgleich geschaffen.

Herr Georg Lindl möchte wissen, ob die Versickerung in die Leiblach noch zeitgemäß sei. Herr Gollnick führt aus, die Versickerung geschehe soweit möglich vor Ort, durch den hohen Grundwasserpegel sei dies aber eingeschränkt. Wo notwendig, wird das Versickerungswasser unter Beachtung der Vorgaben zur Filterung und Rückhaltung in die Leiblach eingeleitet. Herr Georg Lindl fragt weiter, ob die Werbeanlagen sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan kommen würden. Herr Gollnick antwortet, diese seien Platzhalter. Die genaue Ausgestaltung würde nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Baugenehmigungsverfahren geklärt. Zur Pflanzliste wünscht sich Herr Georg Lindl noch Aussagen, welche Pflanzen zur Dach- und Fassadenbegrünung geeignet seien. Den innerörtlichen Verbleib der Fa. Hochland begrüßt er, ebenfalls das Mobilitätskonzept, wobei er einen Anteil des motorisierten Individualverkehrs von 50% begrüßen würde, auch wenn dies natürlich ambitioniert sei. Schließlich entstehe ein großer Teil des Verkehrs in Heimenkirch durch die Hochland-Mitarbeiter selbst. Die Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrs wie z.B. das „Jobrad“ seien begrüßenswert, sollten aber ausgebaut werden. Der Klimaschutz erfordere eine generelle Veränderung des Mobilitätsverhaltens; ein größerer Anteil an E-Mobilität sei nicht ausreichend. Herr Staub antwortet hierzu, diese Veränderung sei durchaus wünschenswert, verweist aber auf die typische Allgäuer Witterung, die dies erschwere. Herr Zahner erinnert zur Bepflanzung an die lebensmittelhygienischen Vorgaben, die die Fa. Hochland einzuhalten habe. Auf den Gebäuden, wo dies möglich sei, würde durch den Durchführungsvertrag auch die Verpflichtung zur Begrünung sichergestellt, geeignete Pflanzen können dort empfohlen oder vorgeschrieben werden.

Herr Gerhard Kempfer verweist in einem kurzen Statement auf die gemeinsame Erfolgsgeschichte der Fa. Hochland und des Marktes Heimenkirch. Er möchte noch wissen, wie der Kontakt zu den Anwohnern gehalten wird. Herr Milz führt aus, dass die Firma sich bei jedem Vorhaben durch persönliche Vorsprache den Anwohnern erklärt habe. Die Rückmeldungen seien dabei generell positiv gewesen.

Herr Josef Herrmann sieht die größten Konflikte aktuell noch im Nordosten und Südwesten. Die Verkleinerung von Gebäude 4.1 ist aber zu begrüßen; in

diesem Kontext sei auch nochmal daran erinnert, dass das physische 3D-Modell noch die ältere, größere Planung zeige. Die Bekenntnisse der Fa. Hochland in Form von Erweiterungen ("Quantensprung"-Projekt 2000, Sitz der Holding 2007) seien positiv. Dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beiderseitige Planungssicherheit entstehe, sei gut.

Frau Gabriele Jordan möchte wissen, was es mit der Aufnahme der zulässigen Nutzung "Tiefgarage" im Gebiet Hochland 3 auf sich habe. Herr McLaren erklärt, diese Aufnahme habe eine klarstellende Funktion, dass das aktuell geplante Parkhaus, welches teils unterhalb der Geländeoberfläche liege, zulässig sei. Frau Gabriele Heinz hakt nach, ob damit dort eine weitere Tieferlegung des Parkhauses möglich wäre. Herr McLaren erklärt, dies hänge von den bautechnischen Herausforderungen ab, die in der Sitzungsvorlage zusammengefasst seien. Herr Zahner ergänzt, dass die vorliegenden Gutachten auf den dargestellten Planstand ausgerichtet seien.

Frau Sabrina Strasser begrüßt das Bekenntnis der Fa. Hochland zum Standort Heimenkirch. Sie möchte wissen, ob von den Beschränkungen zur Nutzung des Parkhauses zwei Schichten betroffen sind und dann die unteren Geschosse nicht ausreichen. Herr Milz antwortet, dass die Parkbewegungen genau ermittelt wurden, worauf der Bedarf – und das Parkraummanagementkonzept – abgestimmt wurden. Die aktuelle Planung berücksichtige das Schichtsystem.

Herr Anton Eller fragt, ob Festsetzungen zur Gestaltung möglich sind. Herr McLaren antwortet, dass Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. BayBO, z.B. Materialität und Farbe regeln können. Weitere Abmachungen könne der Durchführungsvertrag enthalten. Es sei empfehlenswert, dazu in Abstimmung mit der Fa. Hochland zu treten. Herr Milz ergänzt, dass das Einfügen ins Ortsbild mittels einer 3D-Simulation überprüft wurde. Die weitere Ausgestaltung wie z.B. die Gliederung der Fassade bittet er von der Bauleitplanung auszunehmen, da diese noch nicht hinreichend bekannt sei.

Herr Gerold Maier fragt nach der Bedeutung der Ausführungen des Landratsamtes zur Duldungsverpflichtung am Anwesen Bachstraße 1. Herr Dr. Hils erklärt, dass die erste Gesamtlärbetrachtung von falsch zur Verfügung gestellten Eigentumsverhältnissen ausging. Für eine Wohnung im Anwesen Bachstraße 1 wurde korrekt berechnet, dass eine Überschreitung der Grenzwerte vorliegt. Das habe allerdings nicht zu einem Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen geführt, weil davon ausgegangen wurde, dass die Wohnung der Fa. Hochland gehört (Eigentümeridentität). Wie sich durch Prüfung des Landratsamtes herausstellte, ist diese Eigentümeridentität nicht mehr gegeben. Das Anwesen ist daher nun vollständig berücksichtigt worden und die Überschreitungen des Spitzenpegel-Kriteriums würden durch Maßnahmen (Sperrung von LKW-Warteplätzen im Nachtzeitraum) nun ausgeschlossen. Herr Zahner ergänzt, dass die Duldungsverpflichtung, die für diese Wohnung vorliege, zwar privatrechtlich gültig sei, für die Abwägung im öffentlich-rechtlichen Bauleitplanverfahren allerdings nicht ausreiche, da das öffentliche Recht Vorrang vor Privatrecht genieße. Der Anspruch auf Einhaltung von Schallschutz-Grenzwerten im öffentlichen Bauleitplanverfahren gelte, auch wenn privatrechtlich auf den Anspruch verzichtet worden sei.

Herr Bgm. Reichart führt abschließend noch aus, dass die Fa. Hochland in Partnerschaft mit dem Markt Heimenkirch gute Arbeitsplätze für das Allgäu und Oberschwaben bereitstelle. Die durch das Vorhaben geleistete Nachverdichtung sei grundlegendes Ziel der Gemeinde, daher gehe auch Bestandspflege vor Neuansiedlung. Eine Erhaltung der Wirtschaftskraft diene auch zukünftigen Generationen. Das Bauleitplanverfahren sei daher eine positive Weichenstellung. Auch wenn nicht alle Anwohner überzeugt seien, so

sei doch der Ausgleich der Interessen gegeben. Die in der Beteiligung vorgebrachten Belange seien maßvoll abgewogen worden. Abschließend dankt der Vorsitzende allen beteiligten Akteuren für die gute Vorbereitung und den Anliegern für die sachlich geführten Diskussionen.

**Beschlussantrag:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 08.09.2020 zu eigen.

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

**Abstimmungsergebnis:**

**Beschlussantrag mit 16 : 1 Stimmen angenommen.**

---

---

**II. Mit Vorgang**

an \_\_\_\_\_

mit der Bitte um

Kenntnisnahme

Vormerkung

Rücksprache

Bearbeitung

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

**IV. Zum Akt**