

## **I. AUSZUG**

aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates Heimenkirch

am 20.04.2020

### **Öffentlicher Teil**

Top: Betreff:

---

#### **3) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochland“; Aufstellungsbeschluss**

**(Az.: 610.36)**

Erfordernis und Ziele der Planung:

- Der Markt Heimenkirch möchte mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hochland die weitere Entwicklung des Standortes lenken, gewerbliche Potenziale nutzen und betriebliche Perspektiven schaffen.
- 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 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe

nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Das Gelände ist bereits weitestgehend bebaut
- Es handelt sich um unbeplanten Innenbereich. Der Geltungsbereich liegt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>.
- 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.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.

Der Flächennutzungsplan im betroffenen Bereich wird im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Herr Sieber erläutert zu Beginn den Verfahrensablauf und die Besonderheiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Damit soll die Grundlage für zeitnahe Projekte wie Parkhaus und Hochregallager, sowie Zukunftsprojekte, wie neue Gebäude entlang der Kemptener Straße, geschaffen werden.

Anschließend stellt Herr Gollnick von Dobler Consult die Grundlagen der Entwurfsplanung vor und geht dabei vorrangig auf das Parkhaus und das Hochregallager ein. Beim Parkhaus waren aufgrund des benachbarten Baudenkmals Umplanungen notwendig. Auf langfristige Sicht geht man am Standort von rund 1.000 benötigten Parkplätzen aus, das neue Gebäude soll Platz für rund 750 Fahrzeuge bieten. Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt über die Kemptener Straße. Er stellte zudem die durchgeführten Schattenstudien für die geplanten Erweiterungen vor.

Nach Auskunft von Herrn Morent (Betriebsleiter Hochland Heimenkirch) stehen derzeit ca. 560 Plätze auf eigenem Grund zur Verfügung. Diese fallen zum Teil wegen den geplanten Maßnahmen weg. Weitere Fahrzeuge parken im Ort. Das im Betrieb angesiedelte Team für Nachhaltigkeit beschäftigt sich bereits mit einem Mobilitätskonzept. Die Anlieferung des Hochregallagers soll künftig über den neu zu schaffenden Versandtrakt im Innenbereich von Hochland erfolgen.

Nach Auskunft von Herrn Milz (Projektleiter Hochland) wird derzeit mit dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Frühjahr 2021 gerechnet.

Herr Dr. Hils erläutert die Untersuchungen zum Schallschutz. Der gesamte Bestand der Fa. Hochland am Standort wurde bereits erfasst und die Lärmquellen registriert. Die anstehenden und künftigen Vorhaben werden integriert.

Mit der nördlichen Wohnbebauung und der Ein- und Ausfahrt des Parkhauses wurden dabei zwei Brennpunkte identifiziert. Diese können in den Griff bekommen werden. Im nördlichen Bereich sind hinsichtlich des Bestands an Wohngebäuden Maßnahmen im Anlagenbetrieb Hochland notwendig. Das geplante Wohngebiet dagegen muss sich am Bestand Hochland orientieren.

Das Hochregallager hat teilweise eine abschirmende Wirkung.

Aus dem Gremium bestanden Fragen zur Gestaltung und Bauweise des Parkhauses und des Hochregallagers. Es wurden Anregungen für die Zu- und Abfahrtsituation wie z.B. gestreckte Dauer des Schichtwechsels, Ampelregelung gegeben. Aufgrund der Schattenstudie soll geprüft werden, ob die zusätzliche Beschattung der Leiblachaue naturschutzrechtlich relevant ist. Ferner soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans hinsichtlich der Erweiterung z.B. um Flächen für eine mögliche Heizzentrale für das geplante Nahwärmenetz des Marktes Heimenkirch geprüft werden. Es wird mehrfach ein gemeinsames Mobilitätskonzept der Fa. Hochland und der Gemeinde angeregt.

Der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)). Gemäß § 13a BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hochland" im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Fl.-Nrn. 11/9 (Teilfläche), 63, 63/2, 63/3, 63/4, 63/7, 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.

**Abstimmungsergebnis:**

Beschlussantrag mit 16 : 0 Stimmen angenommen.

---

**II. Mit Vorgang**

an SG 30 → Jan fix

mit der Bitte um

Kenntnisnahme

Vormerkung

Rücksprache

Bearbeitung

**III. Wiedervorlage am**

↳ Öffentlichkeits- / Behördenbeteiligung

**IV. Zum Akt**

23.1.20



# Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss vom 20.04.2020

