

Büro Sieber Am Schönbühl 1 88131 Lindau (B) tel: 08382/27405-0 fax: 08382/27405-99 mail: info@buerosieber.de www.buerosieber.de

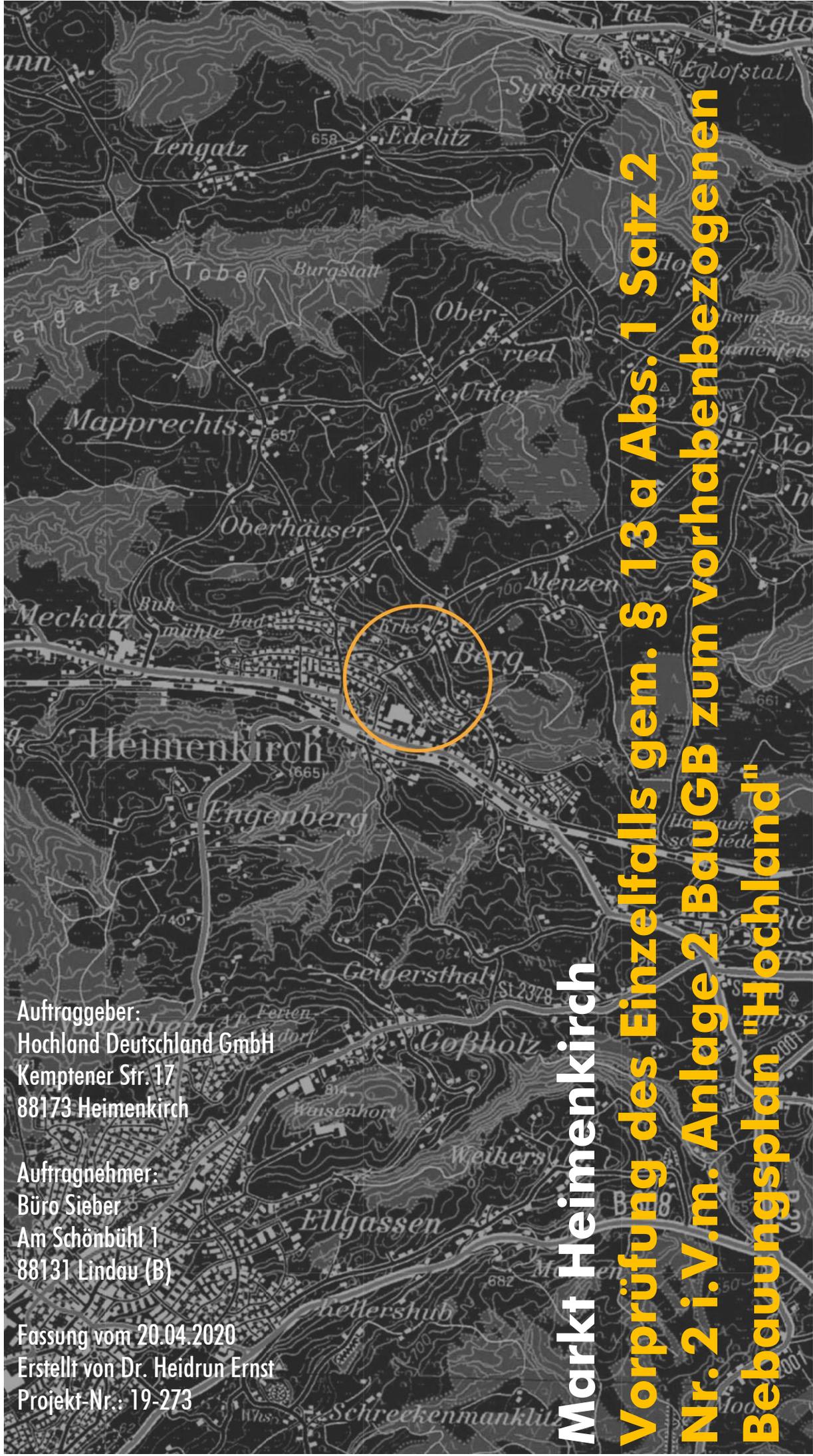
Auftraggeber:  
Hochland Deutschland GmbH  
Kemptener Str.17  
88173 Heimenkirch

Auftragnehmer:  
Büro Sieber  
Am Schönbühl 1  
88131 Lindau (B)

Fassung vom 20.04.2020  
Erstellt von Dr. Heidrun Ernst  
Projekt-Nr.: 19-273

## Markt Heimenkirch

**Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2  
Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 BauGB zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan "Hochland"**



## Inhaltsverzeichnis

---

		Seite
1	Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB	3
2	Überschlägige Prüfung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB	7
3	Zusammenfassung der Vorprüfung	19
4	Bilddokumentation	20

**1.1 Allgemeine Angaben zum Vorhaben, Erfordernis der Vorprüfung**

1.1.1 Der Markt Heimenkirch beabsichtigt für den Bereich des Betriebsgeländes der Firma "Hochland" einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die weitere Entwicklung des Standortes zu lenken, gewerbliche Potenziale zu nutzen und betriebliche Perspektiven zu schaffen. Anlass der Planung ist das aktuell aufgestellte Konzept zur Entwicklung des Standortes des Milchverarbeitungsbetriebes "Hochland", das insbesondere eine Erweiterung der Montagehalle, ein neues Versandgebäude sowie die Neuerrichtung eines Hochregallagers sowie eines Parkhauses vorsieht.

Der Geltungsbereich umfasst etwa 6,45 ha und beinhaltet das Betriebsgelände der Firma "Hochland", die in Heimenkirch 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. Für das Gebiet besteht zurzeit kein Bebauungsplan. Bauvorhaben sind demnach nach dem § 34 BauGB zu beurteilen. Vorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Ein Teil der o.g. geplanten Um- und Neubauten ist nach § 34 BauGB genehmigungsfähig; für das Hochregallager und das Parkhaus trifft dies nicht zu, weil sie sich nach Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Marktgemeinderat von Heimenkirch hat daher am 20.04.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche ist der Gebäudebestand mit einzubeziehen, weil das Gebiet erstmals überplant wird. Da die zulässige Grundfläche demnach zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> liegt, ist das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Heimenkirch stellt den zentralen Bereich des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) dar, die Ränder hingegen als gemischte Bauflächen. Der Flächennutzungsplan muss teilweise berichtigt werden.

1.1.2 Wie oben dargelegt werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan anrechenbare Grundflächen von über den nach § 13a Abs. 1 Satz 2 festgelegten 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Somit wird eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 erforderlich. Anhand der darin genannten Kriterien wird

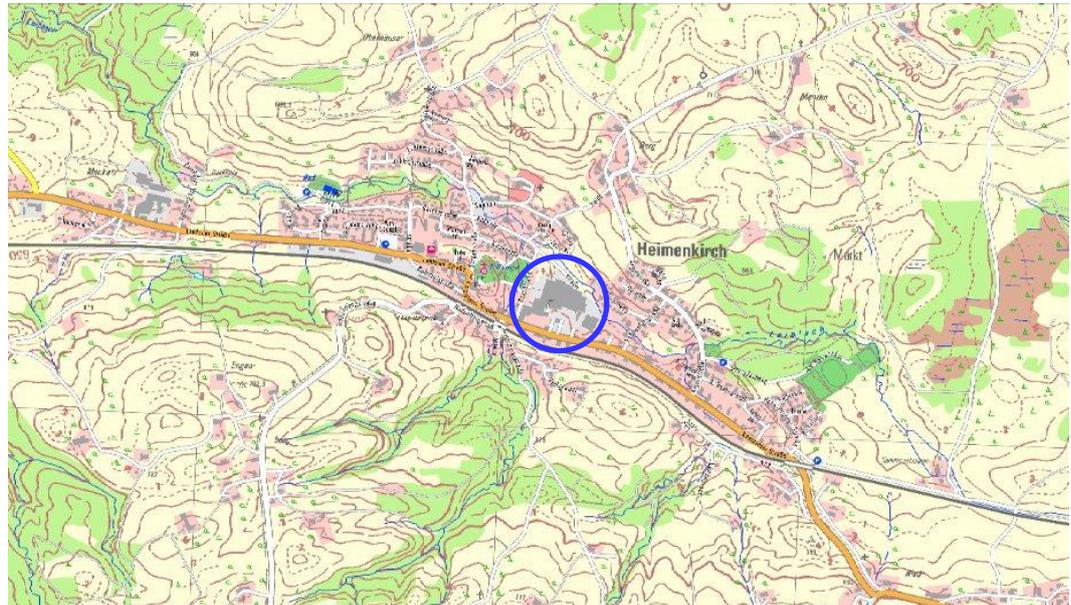
die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, überschlägig abgeschätzt. Die Vorprüfung folgt nicht dem Ziel, mit einer detaillierten Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können, werden an der Vorprüfung des Einzelfalles beteiligt. Wenn die Vorprüfung des Einzelfalles ergibt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Der Untersuchungsraum für die Vorprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die nähere Umgebung innerhalb des Hauptortes von Heimenkirch. Ein besonderes Augenmerk der vorliegenden Prüfung gilt den geplanten Erweiterungsbereichen der baulichen Entwicklung. Dies sind die Erweiterung der Montagehalle und das geplante Parkhaus im Osten sowie das geplante Hochregallager im Nordwesten. Auch im zentralen Bereich des Betriebsgeländes sind bauliche Um- und Anbauten vorgesehen (z.B. Erweiterung Produktion, Aufstockung Verbindungsbau). Diese betreffen aber bereits vollständig versiegelte, intensiv gewerbliche genutzte Flächen und wirken sich deutlich weniger auf die Umgebung aus.

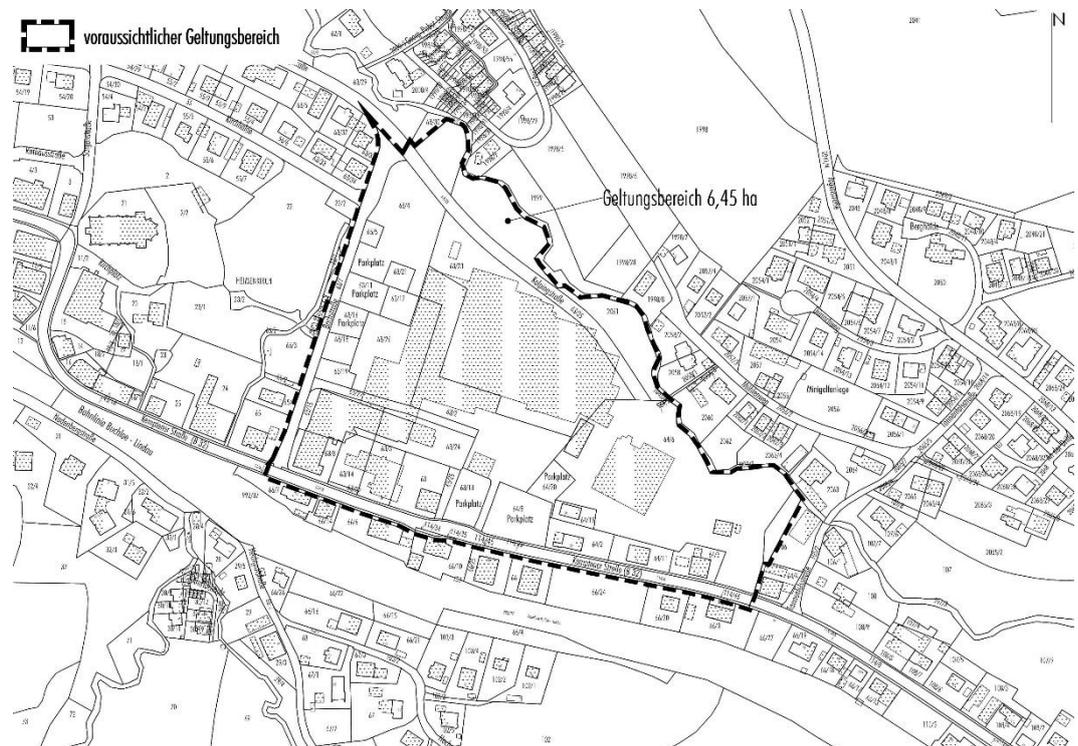
## 1.2 Untersuchungsrahmen

1.2.1 Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Hauptortes des Marktes Heimenkirch. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bereits der Standort der Firma "Hochland" sowie ein Abschnitt der Bundesstraße 32 (hier "Kemptener Straße"), die den Geltungsbereich nach Süden begrenzt. 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 Geltungsbereichs. 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.

1.3 Ausschnitt aus der topographischen Karte des Landesamtes für Vermessung und Geo-information Bayern, maßstabslos mit der Lage des Geltungsbereiches (blauer Kreis)



1.4 Geltungsbereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland"



## **1.5 Daten und Informationsgrundlagen**

- 1.5.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Heimenkirch
- 1.5.2 Luftbilder (Google, Markt Heimenkirch)
- 1.5.3 Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation des Büros Sieber, Lindau (B)
- 1.5.4 Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- 1.5.5 Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- 1.5.6 Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
- 1.5.7 Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 23.01.2020 im Landratsamt Lindau (B) (ergänzter Vermerk vom 09.03.2020) mit umweltbezogenen Stellungnahmen zu Wirkungen auf die Nachbarschaft (Verschattung/Bedrängniswirkung), Denkmalschutz (benachbarte Baudenkmäler), Immissionsschutz (Lärmeinwirkungen vom Betrieb "Hochland" auf die schützenswerte Umgebungsbebauung und Verkehrslärmeinwirkungen der B 32 sowie der Bahnlinie "Buchloe-Lindau" auf Büro- und Verwaltungsgebäude der Fa. "Hochland"), Naturschutz (Eingriff in das Biotop entlang der Leiblach: Ausnahmegenehmung | Biotopausgleich, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Kompensationsfaktoren für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, Vorprüfung des Einzelfalls, Artenschutz bei Gehölzrodungen und Gebäudeabbruch) und Hochwassersicherheit

## **1.6 Rechtsgrundlagen**

- 1.6.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.6.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.6.3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)

Nr.	Kriterien gem. Anlage 2 BauGB	Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen
1	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG setzt;	Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" setzt einen eng gefassten Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG. Die Überplanung der Bestandbebauung im Bereich des Betriebsgeländes der Fa. "Hochland" orientiert sich sehr stark an den konkreten Vorhabensplänen des Unternehmens, welche bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurden. Das Vorhaben nimmt auf Grund seiner innerörtlichen Lage und der großflächigen vorhandenen Versiegelung nur kleinflächig unversiegelte Flächen in Anspruch, so dass Standort und Größe innerhalb eines engen Rahmens vorgegeben sind und nur wenige zusätzliche Ressourcen (z.B. funktionsfähige Böden) neu in Anspruch genommen werden. An der Art des bestehenden Betriebes (Produktionsverfahren, eingesetzte Rohstoffe usw.) ändert sich nichts. Die wesentliche Änderung besteht in der Höhe der in den Randbereichen neu geplanten Gebäude (siehe unten die Punkte 2.1.5 "Landschaft" und 2.6.9 "Denkmäler"). Erhebliche Umweltauswirkungen sind dabei nicht zu erwarten.
1.2	das Ausmaß, in dem er andere Pläne und Programme beeinflusst;	Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" und der darin ausformulierten Festsetzungen werden folgende andere Pläne oder Programme beeinflusst: Der Flächennutzungsplan des Marktes Heimenkirch muss teilweise berichtigt werden (Darstellung von Gewerbe- statt Mischgebiet in den Randbereichen des Plangebietes). Zudem plant der Markt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Herz-Jesu-Heim-Straße" (Aufstellungsbeschluss vom 08.04.2019). Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und die

Errichtung von Mehrfamilien-, ggf. auch Reihenhäusern. Sollte es zur Umsetzung dieser Wohnbebauung kommen, entstünden in unmittelbarer Nähe zum Betriebsgelände von "Hochland" neue Immissionsorte, die mit Blick auf Gewerbelärm als schützenswert einzustufen sind. Da das Bauleitplanverfahren "Hochland" voraussichtlich früher zum Abschluss kommt als die Erweiterung des Wohngebietes "Herz-Jesu-Heim-Straße", sind im Bebauungsplan zu diesem Wohngebiet entsprechende Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm zu treffen. Mit dem Ziel einer möglichst integrativen Bearbeitung wird in der Gesamtlärmuntersuchung für die Fa. "Hochland" der geplanten Wohngebiets-Erweiterung bereits überschlägig über schematisch angesetzte ("fiktive") Immissionsorte Rechnung zu tragen. Die Ausarbeitung konkreter Schallschutzmaßnahmen ist Sache des Bauleitplanverfahrens "Erweiterung Baugebiet Herz-Jesu-Heim-Straße".

1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" verändert sich die Nutzung innerhalb des Gebietes nicht grundsätzlich. Der Betrieb kann sich innerhalb eines eng gesetzten Rahmens baulich erweitern. Hierdurch werden Perspektiven für eine betriebliche Entwicklung geschaffen und der Betriebsstandort nachhaltig gesichert. Gleichzeitig wird durch die Nutzung vorhandener gewerblicher Potenziale im Innenbereich die Neuinanspruchnahme von bislang nicht baulich oder nicht gewerblich genutzten Flächen im Innen- oder Außenbereich vermieden.

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;

Vom Plangebiet gehen Gewerbelärmimmissionen auf die Umgebungsbebauung aus. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird durch die Fa. hils consult eine schalltechnische Prognose der bestehenden und durch das Entwicklungskonzept der Fa. Hochland hinzu kommenden gewerblichen Lärmimmissionen an der bestehenden und bauplanungsrechtlich zulässigen schützenswerten Umgebungsbebauung erstellt. Im Falle von Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm an bestehenden Immissionsorten sind von der Hochland GmbH Schallschutz- bzw. Lärmsanierungsmaßnahmen umzusetzen. Diese Maßnahmen werden als Festsetzungen bzw. lärmschutztechnische Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Ihre Umsetzung stellt sicher, dass in der Umgebung weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Durch die Bundesstraße 32 ("Kemptener Straße") sowie die Bahnlinie 5362 "Buchloe-Lindau" wirken Verkehrslärm-Immissionen auf das Plangebiet ein. Dies betrifft insbesondere vorhandene und geplante Verwaltungsgebäude mit schützenswerten Büroräumen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung werden im Weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens die an der schützenswerten Bebauung im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen durch das Büro hils consult ermittelt und ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen, welche durch den Betrieb umzusetzen sind, ausgearbeitet. Diese werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

- 1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler u. europäischer Umweltvorschriften. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und technischen Normen (z.B. TA-Lärm, TA-Luft), die auf nationaler und europäischer Ebene gelten, keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.
- 2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere auf
  - 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen auf:
    - 2.1.1 Tiere/Pflanzen Das überplante Gebiet ist durch bestehende Betriebsgebäude, Produktionshallen 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 vorliegen. 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 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 14.02.2020). 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. Eine Kontrolle des Dachstuhls steht noch aus. Auch das Gebäude "Kemptener Str. 43" bietet im Bereich der Rollladenkästen potenzielle Fledermausquartiere. Die beiden zuletzt genannten Gebäude sind daher für eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung noch genauer zu untersuchen. Generell ist eine Reihe von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen für geschützte Tierarten umzusetzen (z.B. Rodung von Gehölzen und Abbruch von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen; Anbringung künstlicher Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie von Spaltenquartieren für die Kleine Bartfledermaus). Bei Einhaltung dieser Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zusammenhang mit dem Abriss des Bestandsgebäudes "Kemptener Str. 39" sowie bei den geplanten Betriebserweiterungen nicht zu erwarten. In Bezug auf den Abriss der Gebäude Nr. 41 und 43 sind zunächst weitere Untersuchungen erforderlich, um ausschließen zu können, dass sich zum Zeitpunkt des Abbruchs aktive Bruten oder Quartiere von Fledermäusen am Gebäude befinden. Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und Umsetzung der ggf. erforderlicher Ersatzmaßnahmen. Unabhängig vom Ergebnis der noch ausstehenden Untersuchungen ist jedoch davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Konflikte gelöst werden können.

Generell gehen durch die ermöglichte Erweiterung bzw. Nachverdichtung weitere Freiflächen und somit Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten verloren. Erhebliche Beeinträchtigung von Arten und Lebensräume sind jedoch nicht zu erwarten, da überwiegend

geringwertige Lebensräume auf Siedlungs- und Infrastrukturflächen (z.B. Zierrasen, kleine Gehölzrabatten) sowie bereits befestigte bzw. versiegelte Flächen zusätzlich überbaut werden. Lediglich im nördlichen und östlichen Bereich sind mit dem hier angrenzenden Biotop und der Wiesenfläche höherwertige Bereiche betroffen.

## 2.1.2 Boden

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) spätwürmzeitlicher Beckenschluff bis -ton zu erwarten. Ursprünglich herrschte als Bodentyp Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (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. 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.

### 2.1.3 Wasser

Das Plangebiet wird im Norden von der Leiblach begrenzt. Das Gebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet bei Hochwasserereignissen bekannt. Das Höhenniveau des Firmengeländes liegt jedoch teils nur ca. 1 m über der Gewässersohle. Daher wird durch die Fassnacht Ingenieure GmbH mittels einer hydraulischen 2D-Untersuchung die Hochwassersicherheit bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis zzgl. 15% Klimazuschlag nachgewiesen. Die hieraus ggf. erforderlichen wasserbaulichen Maßnahmen werden in die Vorhabensplanung eingearbeitet.

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.

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. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser gedroselt der Leiblach zuzuführen. Da diesem Gewässer bereits jetzt ein relevanter Teil des auf der Wiesenfläche auftreffenden Niederschlagswassers zufließt, kommt es folglich zu keinen wesentlichen Änderungen.

### 2.1.4 Klima/Luft

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. Durch die Bebauung der Wiesenfläche

und den Verlust einzelner Bäume kann es zu einer weiteren Beeinträchtigung der Luftqualität kommen; die Bildung von Frisch- und Kaltluft wird reduziert.

#### 2.1.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet selbst ist auf Grund der innerörtlichen Lage für das Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung. 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.

#### 2.1.6 Biologische Vielfalt

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich zu großen Teilen um Um- und Anbauten in einem bereits größtenteils versiegelten Bereich, so dass keine wesentlichen Effekte auf die biologische Vielfalt zu erwarten sind. Lediglich im östlichen Plangebiet, wo eine Wiesenfläche mit Gehölzen sowie von geschützten Arten genutzte Gebäude vorhanden sind (die abgebrochen werden sollen), wird es durch die Planung zu einer Verringerung der Biodiversität kommen. Um Gebäude brütenden Vögeln weiterhin Nistmöglichkeiten und vom Abbruch betroffenen Fledermäusen weiterhin geeignete Quartiere bieten zu können, sind im Vorfeld des geplanten Gebäudeabbruchs entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Zudem sind entlang der Leiblach sowie auf dem verbleibenden Grünstreifen am östlichen Rand des Plangebietes im Rahmen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen u.a. Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind damit nicht zu erwarten.

#### 2.1.7 Mensch und Gesundheit

Das Schutzgut Mensch mit seinen Bewertungsmerkmalen Wohnen, Arbeiten und Freizeit ist von der Planung insofern betroffen, als dass die vor Ort vorhandenen Arbeitsplätze nachhaltig gesichert werden. Die gewerbliche Nutzung des Gebietes verursacht

Lärmimmissionen in den benachbarten Wohn- und Mischgebieten. Um die Einhaltung der Orientierungswerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan entsprechende Lärminderungsmaßnahmen festgesetzt (siehe Punkt 1.4). Die angrenzenden Wohnnutzungen sind von der Planung auch dadurch berührt, dass die größeren Gebäudehöhen für manche Anwohner zukünftig einen Teil ihres bisherigen Ausblicks verstellen. Zudem ist für die unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser mit Verschattungswirkungen zu rechnen. Um diese Belange ausreichend würdigen zu können, wurden Modelle zur Höhenentwicklung und zur Verschattung erstellt, welche die Auswirkungen der zusätzlichen und höheren Bebauung auf die benachbarten Wohngebäude im Detail darstellen. Im Westen (Bereich des geplanten Hochregallagers) ist basierend auf den Schattenstudien von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der umgrenzenden Bebauung auszugehen. Im Osten (Bereich des geplanten Parkhauses) ist insbesondere im Dezember für die Anwohner im Norden mit einer Einschränkung der Sonnenstunden zu rechnen. Hier reduziert sich die Belichtung für manche Anwohner auf wenige Stunden. Zudem kann eine "Bedrängniswirkung" des Parkhauses auf die umliegenden Wohnhäuser entstehen. Um auf diese nachbarschaftlichen Belange einzugehen, wurde das Parkhaus etwas nach Westen gerückt und in seiner Höhe reduziert. Hierdurch verbessert sich die Belichtung der bereits bebauten Nachbargrundstücke.

Die Freizeitnutzung ist von der Planung nicht betroffen, da auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung bereits jetzt keine Naherholung in diesem Bereich möglich ist.

#### 2.1.8 Bevölkerung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" wird langfristig der Erhalt von Arbeitsplätzen der ortsansässigen Bevölkerung gesichert.

#### 2.1.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit Ausnahme von Denkmälern sind Kultur- und Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt. Zu den Denkmälern siehe den Punkt 2.6.9 weiter unten.

- 2.1.10 das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Wechselwirkungen, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen können, sind bei Einhaltung der zukünftigen planungsrechtlichen Festsetzungen, der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und technischen Normen nicht zu erwarten.
- 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; Es ist davon auszugehen, dass unter Einhaltung der zukünftigen planungsrechtlichen Festsetzungen, gesetzlicher Vorgaben und technischer Normen keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen mit erheblicher Beeinträchtigung der Umwelt durch die Planung zu erwarten sind.
- 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen); Es ist davon auszugehen, dass unter Einhaltung der zukünftigen planungsrechtlichen Festsetzungen, gesetzlicher Vorgaben und technischer Normen keine erheblichen Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, zu erwarten sind.
- 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen; Gewerbliche Lärm-Immissionen wirken bereits jetzt und werden auch in Zukunft auf die Umgebungsbebauung einwirken. Dies betrifft einen Umkreis von max. 100 m um das Plangebiet. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines für die Kaltluftzufuhr von Siedlungen wichtigen Bereichs. Die umliegenden Flächen bleiben weiterhin bebaut. Durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet verringern sich die Flächen zur Kalt- und Frischluftproduktion im Gebiet geringfügig.
- 2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; Das Plangebiet weist auf Grund der bestehenden Bebauung keine besonderen natürlichen Merkmale auf. Die Auswirkungen auf den umliegenden Naturraum wurden bereits durch die vorhandenen Gebäude verursacht. Die Überplanung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen im Hinblick auf die besonderen natürlichen Merkmale. Zur Bedeutung des Plangebietes für das kulturelle Erbe wird auf die Ausführungen zum Denkmalschutz unter dem Punkt 2.6.9 verwiesen. Nach Umsetzung der ermöglichten Erweiterungsplanungen werden voraussichtlich keine Grenzwerte überschritten bzw. die Qualitätsanforderungen diesbezüglicher EG-Richtlinien eingehalten.
- 2.6 folgende Gebiete:

- |       |  |   |
|-------|--|---|
| 2.6.1 | im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete, | Natura 2000-Gebiete sind im Umfeld des Bebauungsplanes nicht vorhanden und damit auch nicht betroffen. Das nächste Natura 2000-Gebiet befindet sich etwa 700 m östlich (FFH-Gebiet "Hammermoos bei Heimenkirch" (Nr. 8325-371)).  |
| 2.6.2 | Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, so weit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,  | Naturschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.  |
| 2.6.3 | Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, so weit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,   | Es befinden sich keine Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes im Bereich bzw. in der Umgebung des Plangebietes.   |
| 2.6.4 | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,   | Es befinden sich keine Biosphärenreservate gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes im Bereich bzw. in der Umgebung des Plangebietes.   |
| 2.6.5 | gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,  | Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft das kartierte Biotop "Oberlaufabschnitte der Laiblach in Heimenkirch" (Nr. 8325-0094-002). Um mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung auf das Biotop zu erkennen, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine Vor-Ort-Begehung die tatsächliche Biotopabgrenzung ausgearbeitet. Auf Grundlage dessen werden die Bereiche herausgearbeitet, in welche bau- oder anlagenbedingt in das Biotop eingegriffen wird. Im Falle einer Beschädigung einzelner Bäume im Biotop während der Bauphase hat entsprechend an gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung zu erfolgen. Für den Eingriff in das Biotop sind eine Ausnahmegenehmigung sowie ein Biotopausgleich an anderer Stelle notwendig. Der Ausgleich wird im Laufe des weiteren Planungsverfahrens mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und in den Planunterlagen dargestellt. |

- 2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes, Das Plangebiet grenzt im Norden an einen wassersensiblen Bereich (die Leiblach) an. Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete liegen nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Nähe. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Hochwassersicherheit des Betriebsgeländes bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis zzgl. 15% Klimazuschlag nachgewiesen (siehe Punkt 2.1.3 "Wasser").
- 2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem Gebiet, in dem die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.
- 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes, Der Markt Heimenkirch ist im Landesentwicklungsprogramm als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Im Regionalplan Allgäu ist der Markt Heimenkirch als Kleinzentrum ausgewiesen; das Marktgebiet ist als "Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll" dargestellt. Die geplante Änderung steht nicht im Widerspruch zu § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes.
- 2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. 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. Es ist vorgesehen, die o.g. Denkmäler und die damit verbundenen gesetzlichen Vorgaben in den Bebauungsplan und dessen Begründung aufzunehmen. Die denkmalrechtliche Erlaubnis für evtl. erforderlich werdende Bodeneingriffe, auf die das Landesamt für Denkmalpflege hingewiesen hat, wird vom Bauherrn rechtzeitig beantragt.

Unmittelbar östlich grenzt das Baudenkmal "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 Baudenkmals "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, soll im Bebauungsplan auf der dazwischen liegenden Wiesenfläche eine angemessene Eingrünung durch Baumpflanzungen festgesetzt werden. Hierdurch wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen. Dennoch verbleibt im Vergleich zur Ist-Situation eine gewisse Beeinträchtigung des Baudenkmal "Katzenmühle".

- 3.1 Der Markt Heimenkirch gelangt nach Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB zu der Einschätzung, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" wurde das Ergebnis erzielt, dass keine erheblichen Nachteile für die Umwelt zu erwarten sind. Im Zuge der ermöglichten Erweiterungen und Nachverdichtungen ist eine höhere Versiegelung möglich. Diese kann innerhalb der bereits bebauten Flächen stattfinden. Zu prüfen war vor allem eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie benachbarter Baudenkmäler durch die geplanten Gebäudemaße (insbesondere -höhen) von Hochregallager und Parkhaus. Zudem wurden das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial (insbesondere durch den Abbruch von Gebäuden), der Umfang der baulichen Eingriffe in das nördlich liegende Gewässerbiotop sowie die Auswirkungen möglicher Lärmimmissionen auf den Menschen und seine Gesundheit eingeschätzt. Im Zuge der Vorprüfung gelangt die Markt Heimenkirch zu der Einschätzung, dass unter Einhaltung der noch im Detail auszuarbeitenden planungsrechtlichen Festsetzungen, der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und technischen Normen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Blick von Nordwesten (Bachstraße) auf die Gebäude des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. "Hochland". Links unten der Gehölzsaum entlang der Leiblach.



Blick von der "Kemptener Straße" (Bundesstraße 32) auf den Einfahrtsbereich des Betriebsgeländes (südwestliches Plangebiet).



Blick von Nordwesten (Bachstraße) auf die Parkplätze und Gebäude des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. "Hochland"



Blick von Süden auf den  
Parkplatz der Fa.  
"Hochland" im östlichen  
Plangebiet



Blick auf die Leiblach in  
dem Bereich, in dem sie  
an den oben abgebildeten  
Parkplatz angrenzt.



Wiese im östlichen  
Plangebiet; Blick nach  
Norden auf den schma-  
len Gehölzsaum entlang  
der Leiblach und die da-  
hinter liegende Bebau-  
ung.



Blick von Nordosten auf das östliche Plangebiet (Bereich des geplanten Parkhauses). Das in der Bildmitte stehende Gebäude (Haus-Nr. 41) wird genau wie das nördlich (hier rechts) davon stehende Gebäude (Haus-Nr. 43) abgebrochen.



Blick von Südwesten auf dieselbe Fläche. Im Hintergrund ist das östlich angrenzende Baudenkmal "Sog. Katzenmühle" zu sehen (siehe nächstes Foto).



Blick auf das östlich angrenzende Baudenkmal "Sog. Katzenmühle" (Ostseite der ehem. Mahl- und Sägmühle)



Datum: 20.04.2020

.....  
(Unterschrift)

Büro Sieber, Lindau (B)  
bearbeitet: Dr. Heidrun Ernst

.....  
(Unterschrift)

Büro Sieber, Lindau (B)  
geprüft: B.-Eng. Matthias Heumos

Die in der vorliegenden Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls enthaltenen Ergebnisse basieren auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen, den genannten Gutachten und den sonstigen genannten Informationsgrundlagen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird ausschließlich für selbst ermittelte Informationen im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen.