



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.10.2024

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagennummer: 2024/61/516

TOP 3

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße,, im Bereich zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße A) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange B) Änderung des Geltungsbereichs, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass, Zielsetzung, Verfahrensstand

Der Bebauungsplanumgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Heisinger Straße“ umfasst eine Fläche von insgesamt 18.920 m² innerhalb der Gemarkung Sankt Mang der Stadt Kempten. Das Plangebiet grenzt im Süden an das bestehende Gewerbegebiet an, für das der Bebauungsplan 1. Änderung „Heisinger Straße“ besteht.

Die 2. Bebauungsplanänderung ermöglicht die Errichtung von zwei Baukörpern mit einer Traufhöhe von 12 m, zugehöriger Stellplatzanlage und greift den Gebietscharakter des südlich angrenzenden Gewerbegebiets „Heisinger Straße“ auf.

Die übergeordnete Erschließung soll über eine Abzweigung der Heisinger Straße erfolgen. Hierzu ist ein Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges mit Errichtung einer Wendeschleife sowie die Einführung einer Linksabbiegespur an der Heisinger Straße vorgesehen.

Die im Plangebiet vorhandene Biotopfläche soll erhalten bleiben. Bepflanzungen am Plangebietsrand sollen zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbebauten beitragen. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen tragen außerdem zur Aufwertung der Fläche als Lebensraum für Arten der Kulturlandschaft bei.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Ein Ausgleichbedarf in Höhe von 18.317 Wertpunkten ist außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen und dem Bebauungsplan zuzuordnen. Hierfür ist eine Abbuchung von einer bestehenden Ökokontofläche

„Heuberg-Ost“ südlich von Waltenhofen vorgesehen. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Am 21.12.2023 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans „2. Änderung des Bebauungsplans Heisinger Straße“ im Bereich zwischen Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße im Stadtrat vorgestellt und gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 09.01.2024 bis einschließlich dem 06.02.2024. Insgesamt wurden 77 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

A) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Beteiligungszeitraum sind 5 Stellungnahmen von zwei Bürger/innen eingegangen. Es liegen 5 abwägungsrelevante Stellungnahmen vor.

Einwender/in Nr. 1, Stellungnahmen vom 11.12.2023, 09.01.2024 und 26.01.2024

Das Vorhaben wird als gravierender Einschnitt in die bestehende Geländestruktur bewertet. Es wird befürchtet, dass Auswirkungen auf die Statik der angrenzenden Bestandsgebäude bei Starkregen entstehen. Ferner wird auf eine mögliche Beeinträchtigung der Brandbekämpfung hingewiesen.

Der/Die Einwender/in fordert ein Bestandsgutachten mit Einbeziehung des an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks, die baurechtswirksame Anerkennung passiver Bestandsschutz, eine Übernahme der Haftung eintretender Mängel und Garantie des natürlichen ungehinderten Versickerungs- und Grundwasserablaufes sowie eine Haftungsfreistellung der bestehenden Versickerungswannen und der Grundwasserdurchläufe aus deren Retentionszisternen.

Weitere Forderungen beziehen sich auf eine Garantie zur druck- und rutschsicheren Ausführung der Grenzböschung, Einhalten der Brandschutzanforderungen, Sicherung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

Es wird eine Fristverlängerung nach § 6 Abs. 4 S. 2 BauGB beantragt, um die zwischenzeitlich vorliegende statischen Berechnung sowie die Konzeptstudie zu prüfen und ggf. hierzu erneut Stellung nehmen zu können.

BERICHT:

Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke sind grundsätzlich zu untersuchen und zu vermeiden. Dies bezieht sich sowohl auf die Statik als auch auf

Grundwasserströmung, die Behandlung des Niederschlagswassers und den Brandschutz. Im Planungskonzept des Bebauungsplanes sind insbesondere die Ergebnisse des Bodengutachtens und die Untersuchungen zum Starkregen berücksichtigt. Eine besondere Gefährdung des Planungsraumes kann im Hinblick auf die vorgetragenen Einwände auf der Ebene der Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Weitergehende Belange sind gegebenenfalls im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen nachgelagert zum Bebauungsplan zu beachten. Eine Fristverlängerung ist nicht erforderlich, da die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute Möglichkeit einer Stellungnahme gibt.

FAZIT:

Die Themen werden zu Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Einwender/in Nr. 02, Stellungnahme vom 30.04.2024

Ich darf im Hinblick auf den bauplanungsrechtlichen Vorgang der 2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“, in Kenntnis des Umstands, dass die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB offenbar bereits im Januar 2024 stattfand, im Vorgriff auf weitere Auslegungsschritte und ggf. auch als Gesprächsgrundlage vor einer neuen Auslegung folgende Einwände und Hinweise vorbringen:

1. Das seit Jahrhunderten bestehende, bis zuletzt aktiv bewirtschaftete und auch unverändert bewohnte und in Entwicklung begriffene, landwirtschaftliche Hofstellenanwesen unseres Mandanten in der Weidachsmühle wird über die im Planungsverfahren gegenständliche öffentliche Straße auf Fl. Nr. 856/1 erschlossen.

Diese Straßenführung soll, so die uns vorliegende Planzeichnung, nunmehr im Bereich der Nordwestgrenze des Planungsumgriffs verändert werden. Aus nicht ohne Weiteres nachvollziehbaren Gründen sind dort eine Verschmälerung der Straßenführung und eine rechtwinklige Abbiegungssituation vorgesehen.

Eine derartige Verschlechterung der Straßenanbindung ist nun aber freilich durch die Inhalte der Bauleitplanung nicht veranlasst und beeinträchtigt die Belange unseres Mandanten. Die nördlich der im Plan vorgesehenen öffentlichen Wendebereiche angedachte „Begleitgrünzunge“ kann unschwer kürzer geplant werden, sodass diese nicht in den bisherigen Straßenverlauf hineinragt. Auch die Straßenlinienführung nordseitig, zum Weidachsmühlbach hin, kann verlaufend und ohne Abknickung gestaltet werden.

Eine derart modifizierte Anschlusssituation entspräche dabei nicht nur der althergebrachten straßenbaulichen Bestandssituation, sondern auch den verkehrlichen Bedürfnissen der bestandsgeschützten landwirtschaftlichen und anderweitigen Nutzungen auf der Hofstelle unseres Mandanten und den dort üblicherweise in Gebrauch befindlichen auch betrieblichen Fahrzeuge aller Art.

2. Unser Mandant ist des Weiteren Eigentümer der nördlich an den Planungsumgriff angrenzenden Waldflächen auf dem Grundstück Fl. Nr. 856.

Der Bauraum im Westen des Planungsumgriffs rückt von Süden her sehr nahe an diese Waldbereiche heran; eine Beachtung der Baumwurfbereiche und der damit verbundenen

Risiken ist in der Planung jedoch bis dato nicht erfolgt. Dies bitten wir unbedingt durch eine Veränderung des Bauraums im Sinne eines Abrückens gen Süden anzupassen.

Es hat den Anschein, dass in der Planung dem Planungsbegünstigten Kosten erspart werden sollen, weil sein Bauraum nicht weiter in die Hangsituation nach Süden gerückt wird. Dies ist jedoch weder im Hinblick auf die vorbeschriebene Umgebung auf den Nachbarflächen unseres Mandanten noch im Hinblick auf das Landschaftsbild im Weidachtalraum veranlasst.

3. Bedenken bestehen bei unserem Mandanten zudem im Hinblick auf die Entwässerung der neuen Gewerbegebietsflächen.

Diese sollen eine massive Versiegelung aufweisen. Nachdem die Flächen in hängiges Gelände, welches in Richtung Norden zur Straße hin abfällt, hineingebaut werden sollen, steht zu befürchten, dass das Oberflächenwasser aus den gewerblich genutzten Grundstücken auf die Straße und über die Straße in den Weidachsmühlbach einfließt.

Ungeachtet der hierdurch veränderten und mutmaßlich wasserwirtschaftlich und gewässerökologisch bedenklichen Zuflusssituation fließt das Gewässer Weidachsmühlbach in westlicher Richtung durch die Hofstelle unseres Mandanten.

Dieses Gewässer ist nicht imstande, Oberflächenwasser, das bislang auf den Flächen im Planungsumgriff zumindest überwiegend versickern und verbleiben konnte, aus der stark versiegelten Fläche aufzunehmen, ohne hierdurch die Nutzungen und baulichen Anlagen unseres Mandanten im Unterlauf des Gewässers massiv zu beeinflussen, wenn nicht gar zu gefährden. Insoweit ist mit einer höheren Gefährdung für die baulichen Anlagen durch Vernässung, Überschwemmung und Einstau zu rechnen.

4. Ganz allgemein kann unser Mandant den Ausgriff der Gewerbenutzungen aus dem Bestandsbebauungsplan in das Tal des Weidachsmühlbachs hinunter nicht nachvollziehen. Hierbei handelt es sich um ein landschaftlich sehr urtümlich und natürlich belassenes Tal, jedenfalls im Bereich der aktuellen Planung, das erstmalig durch die Bauleitplanung massive Eingriffe und für das Landschaftsbild unumkehrbare Veränderungen erfahren soll. Die hochwertigen und mutmaßlich auch biotopgeschützten Bereiche am Weidachsmühlbach werden durch die neue gewerbliche und zweifelsfrei mit erheblichem Emissionspotenzial ausgestattete Nachbarnutzung in hohem Maße nachteilig verändert werden.

Weiter ist zu beachten, dass schon gegenwärtig die fahrbahnbegleitende Radwegesituation westlich der Heisinger Straße, KE19, aufgrund der durch das Tal bedingten Senksituation eine erhöhte Aufmerksamkeit der motorisierten Verkehrsteilnehmer erfordert. Die neu hinzukommenden massiven gewerblichen Nutzungen im Planungsumgriff lassen befürchten, dass sich insoweit die Verhältnisse für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer nochmals massiv verschlechtern.

Einwender/in Nr. 02, Stellungnahme vom 24.07.2024

Ich habe von unserem Mandanten noch ein Bild von der Situation am Abzweig des Weidachsmühlbaches von der Leubas (im Oberlauf des Plangebietes) erhalten, welches illustriert, dass gerade bei Starkregenfällen eine konzentrierte Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in den Weidachsmühlbach nicht möglich ist.

Dies auch angesichts des Umstandes, dass bei Starkregen offenbar nicht unwesentlich Hang-/Schichtwasser aus dem südlich angrenzenden Hangbereich in das Plangebiet eintritt, das ergänzend abzuleiten wäre.

Ich habe zudem anlässlich einer Besprechung mit Herrn (.....) am 18.07.2024 gemeinsam mit Herrn (.....) nochmals die Flächen vor Ort in Augenschein genommen.

Insoweit möchte ich Ihnen ergänzend noch folgende Hinweise bzw. Bedenken zur Kenntnis geben, die ich die Stadt in die Planungsüberlegungen einzustellen bitte:

1. Die geplante neue / erneuerte Erschließungsstraße grenzt im Norden unmittelbar an die Grenze des Planungsumgriffs. Jede Erweiterung / Verbreiterung der Straße gegenüber dem Status quo, und sei es nur eine Änderung des Aufbaus zur Ermöglichung anderer Traglasten, bedingt hier wohl einen Eingriff in angrenzende, außerhalb des Planungsumgriffs befindliche und im Privateigentum unseres Mandanten stehende Privatflächen in Gestalt der Fl. Nr. 856.

Die Grenzsituation stellt sich auf diesen zudem als überwiegend bestockte, starke Böschung dar. Es ist uns nicht ersichtlich, wie diese Situation ohne Inanspruchnahme der Fl. Nr. 856 gelöst werden soll.

2. Hinzu tritt, dass die einzige und auch auf Grund der Höhenlagen technisch einzig realisierbare Grundstückszufahrt auf die Fl. Nr. 856 im Bereich der Ausweichbucht der Planung beginnt. Insoweit muss die Erreichbarkeit des Waldgrundstücks unseres Mandanten sichergestellt sein und bleiben.

3. Nicht zuletzt rückt das westliche Gebäude bzw. der für dieses angedachte Bauraum insbesondere eingedenk der vorgesehenen Gebäudehöhen zu nahe an die jenseits der Erschließungsstraße befindlichen Waldflächen unseres Mandanten heran.

Dies nicht nur wegen der immanenten Baumwurfgefahr, sondern auch wegen der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit der Flächen, die der aktuell in Novellierung befindliche Flächennutzungsplan aufzeigt.

BERICHT:

zu Stellungnahmen vom 30.04.2024 und 24.07.2024

Die Ausbauplanung des Weidachsmühlweges sieht vor, die bestehende Straße auf einen Querschnitt von 5,5 m nach Süden zu erweitern. In der Heisinger Straße soll stadtauswärts zudem eine neue Linksabbiegerspur die verkehrliche Erschließung des Quartiers sicherstellen. Durch die Straßenplanung und den Ausbau des Weidachsmühlweges erfolgt kein Heranrücken der Straßentrasse an den Grundstücksbereich des Antragstellers. Der geringste Abstand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Grenze der Flurstücknummer 856 beträgt ca. 45 cm (ohne Bankett). Zur Fahrbahnkante der bestehenden und geplanten Erschließungsstraße (mit Bankette) beträgt der Mindestabstand ca. 95 cm. Ein Eingriff in das angrenzende Privateigentum (Fl. Nr. 856) ist nach derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

Ziel der Linienführung der neuen Straße ist es, den Erschließungsverkehr der Gewerbegrundstücke im künftig öffentlich gewidmeten Bereich der Straße zu „halten“ und in Richtung der Wendeplatte zu leiten. Die Sicherstellung dieser Planungsziele erfolgt über eine leicht versetzte Linienführung des Straßenraums im nordwestlichen Bereich und durch Überhöhung der Bankettfläche (ca. 7cm) im Bereich der Fortführung des Weidachsmühlweges. Die Linienführung des Weidachsmühlweges wurde im Rahmen der Straßenplanungen nochmals überarbeitet und anhand einer Schleppkurvensimulation geprüft. Es erfolgt keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Verkehre. Die Planung wird als entsprechende Verkehrsfläche in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und festgesetzt.

Weiterhin wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Abfahrtsbereiche sichergestellt, dass der Verkehrsfluss der Heisinger Straße sowie die Verkehrssicherheit – auch für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer – nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus ist auf Grundlage der Gesamtplanung keine Gefährdung oder Verschlechterung des nicht motorisierten Individualverkehrs erkennbar. Die mit dem Plangebiet verbundene, zu erwartende Verkehrsmehrung ist angesichts der zwei ausgewiesenen Bauflächen und unter Berücksichtigung der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen als gering einzustufen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Bauflächen im Plangebiet beginnen in einem Abstand von mindestens 10 m zu bestehenden Bäumen auf der Flurstücknummer 856. Noch dazu befinden sich die Bauflächen über 3 m höher als der angrenzende Gehölzbestand. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) – Bereich Forsten bewertet die Abstandssituation zwischen Wald und künftigen Gebäuden in seiner Stellungnahme ebenfalls unkritisch. Eine Schädigung der Gebäude durch umstürzende Bäume von dem Grundstück des Eigentümers ist nicht zu erwarten.

Bei allen Straßenbaumaßnahmen können temporäre Einschränkungen für angrenzende Grundstücke nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Stadt bemüht sich jedoch, diese Einschränkungen für die betroffenen Grundstückseigentümer so gering wie möglich zu halten. Eine Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück mit der Flurstücknummer 856 bleibt gewährleistet.

Der Anregung zur Handhabung des Oberflächenwassers wurde Rechnung getragen. Das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros PV Prestel & Völker GmbH & Co. KG wurde zwischenzeitlich mit Datum vom 23.07.2024 neu erstellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten und der Unteren Wasserrechtebehörde abgestimmt. Hiernach soll die anfallende Regenwassermenge auf dem Grundstück Flurstücknummer 792 gesammelt und gedrosselt über eine vorgeschaltete Anlage in die Leubas bei Flur Nr. 842/10 eingeleitet werden. Es erfolgt keine Einleitung in den Weidachsmühlbach nach DWA-A 102/BWK-A3.2. Der Weidachsmühlbach soll mit einem DN 500 PP (KG 2000) Rohr unterhalb der Bachsohle gequert werden.

Zum bestehenden und zukünftigen Fahrbahnrand weist das ausgewiesene Waldbiotop einen Abstand von mindestens 1,5 m auf. In § 15 der textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass ein Bauzaun mit einem 1,5 Meter großen Abstand von der Kronentraufe (soweit möglich) aufzustellen ist, sodass die zu befahrende Fläche auf das nötigste eingegrenzt und Schäden von Bäumen außerhalb der Baufläche vermieden werden. Im

Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan wird zudem sichergestellt, dass insbesondere Ausführung und Lage des Zauns von einem Baumschutzsachverständigen bzw. einer qualifizierten Fachfirma angeleitet und beaufsichtigt werden. Ferner hat eine qualifizierte Fachfirma alle Erdarbeiten entlang der neu herzustellenden Zufahrtstraße zu beaufsichtigen, welchen potentiell den Wurzelraum der Bäume beeinträchtigen können.

Nach Fertigstellung der Bauphase sind die Biotope weiterhin von Schäden durch den Betrieb zu schützen. Ihre kontinuierliche Funktionalität wird ebenso vertraglich sichergestellt. In Bereichen, in welchen die Baumkronen bereits die bestehende Fahrbahn überragen, soll der Bauzaun entlang des temporären Eingriffs für die Ertüchtigung der Fahrbahn aufgestellt werden.

Hiernach entsteht keine Minderung der Wertigkeit des Auwaldbiotops in Folge der Planung.

Da sich das Gebiet an ein bestehendes großflächiges Gewerbegebiet anschließt und an der Bundesautobahn befindet, ist die Beeinträchtigung des anthropogen geprägten Landschaftsbildes als gering zu bewerten. Die Entwicklung und dauerhafte Erhaltung der Grünfläche als artenreiches extensives Grünland im Süden des Plangebiets sowie die festgesetzte Randeingrünung kann die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren. Zudem erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes auf einer externen Ausgleichsfläche. Von den Fachbehörden wurden keine Bedenken hinsichtlich der Auswirkung auf das Landschaftsbild vorgetragen.

FAZIT:

Die Themen werden zu Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung im Bereich der Straßenplanung mit Ausweitung des Geltungsbereichs.

2. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 09.01.2024 bis einschließlich 06.02.2024. Insgesamt wurden 77 Behörden, Dienststellen sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Im Beteiligungszeitraum sind 37 Stellungnahmen eingegangen. Es liegen 6 abwägungsrelevante Stellungnahmen vor.

2.1 Nicht abwägungsrelevante Hinweise

Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise von Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden je nach fachlicher Betrachtung in die Bebauungsplansatzung unter Hinweise eingearbeitet.

2.2. Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen von 6 Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) - Bereich Landwirtschaft
- Regierung von Schwaben
- Regionaler Planungsverband Allgäu
- Amt für Tiefbau und Verkehr
- Untere Naturschutzbehörde
- Gemeinde Lauben

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden in gekürzter Form in den Vorlagebericht übernommen. Anschließend werden diese eingeordnet und ein Vorschlag zur Abwägung erbracht.

a) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) - Bereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 24.01.2024

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) weist darauf hin, dass landwirtschaftlich genutzte Produktionsflächen durch die beabsichtigte Bebauung verloren gehen. Ebenso wird auf den möglichen Verlust von Produktionsflächen durch den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich verwiesen. Es wird angeregt, den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Produktionsflächen möglichst gering zu halten.

BERICHT:

Der Hinweis wird bei der Auswahl der notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche berücksichtigt.

Der externe Ausgleich wird durch eine Abbuchung der Ökokontoflächen „Heuberg-Ost“ in der Gemeinde Waltenhofen erbracht. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen wird durch das Ausgleichsflächenkonzept mit Berücksichtigung interner Ausgleichsflächen und der Anrechnung eines bestehenden Ökokontos Rechnung getragen.

FAZIT:

Die Themen werden zu Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

b) Regierung von Schwaben, Stellungnahme vom 25.01.2024

Die Regierung von Schwaben weist auf das Flächensparziel im Landesentwicklungsprogramm (LEP) hin. Es wird für erforderlich erachtet, die Bebauungsplanunterlagen mit Ausführungen des LEP zum Flächensparen zu ergänzen und sich mit den landesplanerischen Vorgaben zum Flächensparen auseinanderzusetzen. Konkret wird auf folgende Ziele bzw. Grundsätze verwiesen: LEP 3.2 (Z), LEP 3.1 Abs. 1 (G), LEP 3.1 Abs. 2 (G).

BERICHT:

Das Flächensparziel des Landesentwicklungsprogramms Bayerns ist in den Bebauungsplanunterlagen im Kapitel 1.3 aufgegriffen. Dort sind die von der Regierung von Schwaben angemerkten Ziele bzw. Grundsätze aufgeführt.

Des Weiteren wird der Anregung Rechnung getragen, indem eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Gewerbe nach landesplanerischen Anforderungen in die

Begründung eingefügt wird.

Die Gewerbegebietsausweisung ist bereits auf das notwendige Maß zur Realisierung des Vorhabens inkl. der Stellplatzanlagen beschränkt.

FAZIT:

Es erfolgt eine Ergänzung zum Flächensparziel und zum Bedarf neuer Gewerbeflächen in der Begründung des Bebauungsplans.

c) Regionaler Planungsverband Allgäu, Stellungnahme vom 05.02.2024

Der Regionale Planungsverband Allgäu weist auf das Flächensparziel (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) hin und bittet um Auseinandersetzung mit dem Thema.

Es wird um Prüfung der Reduzierung der Gewerbegebietsausweisung gebeten und auf die Möglichkeit hingewiesen, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte und nicht genutzte Bauflächen an anderer Stelle zurückzunehmen.

BERICHT:

Das Flächensparziel ist im Kapitel 1.3 der Begründung sowie in Kapitel 2.1 des Umweltberichts aufgegriffen. Das angemerkte regionalplanerische Ziel B V 1.3 Abs. 2 (Z) wird ergänzt. Des Weiteren wurde der Anregung Rechnung getragen, indem eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Gewerbe nach landesplanerischen Anforderungen in die Begründung eingefügt wurde.

Die Stadt Kempten verfügt über keine im Flächennutzungsplan dargestellten und nicht genutzten Bauflächen, für die sich eine Rücknahme anbieten würde. Der Ausgleich erfolgt durch Maßnahmen der Grünordnung auf Flächen innerhalb des Plangebiets und Abbuchung von Ökokontoflächen.

Die Gewerbegebietsausweisung ist bereits auf das notwendige Maß zur Realisierung des Vorhabens mit Stellplatzanlage beschränkt.

FAZIT:

Es erfolgt eine Ergänzung zum Flächensparziel und zum Bedarf neuer Gewerbeflächen in der Begründung des Bebauungsplans.

d) Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 31.01.2024

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Es wird angeregt mit dem Tiefbauamt abzustimmen, ob für die neue Erschließung der Flächen über die Kreisstraße KE19 (Heisinger Straße) eine Linksabbiegespur in die Erschließungsstraße notwendig scheint. Zudem werden Hinweise zur Nutzung der Straßenbegleitgrünflächen zur Schneeablagerung sowie zu Geh- und Radwegmarkierung entlang der Heisinger Straße gegeben.

Ferner wird die Pflanzung ausschließlich gebietsheimischer Gehölze im Plangebiet sowie in den Ausgleichsflächen gewünscht. Es wird eine Vorgabe von Pflanzqualitäten gegeben

sowie um Beachtung des Merkblattes „Baumschutz“. Außerdem wird gefordert, dass alle 4-6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist, an Stelle von allen 8 Stellplätzen.

BERICHT:

Die Linksabbiegespur in die Erschließungsstraße ist nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt verkehrlich erforderlich und wurde in der Planung berücksichtigt.

Zum Baumschutz wird das westliche Baufenster entlang der Erschließungsstraße mit einer Ausbuchtung um den zu pflanzenden Baum verkleinert. Es ist festgesetzt, dass Bäume einen Abstand von mind. 1,5 m zur Straße einhalten müssen und die Straßenbegleitgrünflächen nach der Planzeichnung eine Breite von mindestens 1 m aufweisen. Insofern ist eine Nutzung zur Schneeablagerung grundsätzlich möglich. Die Hinweise zur Nutzung der Straßenbegleitgrünflächen zur Schneeablagerung sowie zur Geh- und Radwegmarkierung entlang der Heisinger Straße betreffen allerdings grundsätzlich nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Die Pflanzung gebietsheimischer Gehölze ist bereits festgesetzt. Die Maßnahmen der externen Ausgleichsflächen sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung, da der Ausgleich über die Abbuchung von Ökokontoflächen erfolgt.

Es wird festgesetzt, dass jeweils für 5 errichtete Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

FAZIT:

Die bereits festgesetzten Mindestqualitäten der Pflanzungen werden entsprechend dem Vorschlag des Amtes geändert. Es erfolgt eine Änderung der Zahl der anzupflanzenden Bäume an Stellplätzen und eine geringfügige Verkleinerung des westlichen Baufensters.

e) Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.02.2024 und 29.07.2024

Die Untere Naturschutzbehörde bewertet das Vorhaben aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht als realisierbar, sofern alle erforderlichen Maßnahmen festgesetzt und umgesetzt werden.

Eingriffsregelung

Eine Dachbegrünung mit Artenauswahl in Kombination mit Solaranlagen sowie die Dachform Flachdach sollen festgesetzt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde fordert eine Eingriffsbilanzierung mit Eingriffsplan, sodass ersichtlich ist, welche Flächen neu versiegelt werden.

Ferner ist die Untere Naturschutzbehörde der Auffassung, dass der Ausgangszustand der Eingriffsfläche nicht als Acker, sondern als Dauergrünland mit 3 Wertpunkten einzustufen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Eingriff in den angrenzenden Baumbestand des Auwaldes, der sich nicht innerhalb von 3 Jahren selbständig regenerieren kann, mit dem Beeinträchtigungsfaktor 1 „hoch“ in die Eingriffsbilanz aufzunehmen ist. Zur Vermeidung des Eingriffs in Waldflächen wird angeregt die Straße möglichst in Richtung Süden auszubauen. Weiterhin soll der Wald während der Bauarbeiten mit einem Zaun sowie

baumfachlicher Begleitung geschützt werden.

Der Eingriff in das südliche Feldgehölz soll in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen werden.

Sofern in Folge der Trassenführung der Entwässerung eine Veränderung der Bachufer erfolgt, ist der Eingriff zu bilanzieren.

Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Biotop im Plangebiet nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt und in den Bebauungsplanunterlagen als „amtlich kartiertes Biotop“ bezeichnet werden soll. Des Weiteren soll das das Biotop KE-1563 eine größere Fläche umfassen, als in den Bebauungsplanunterlagen angegeben ist.

Im Norden grenzt das gesetzlich geschützte das Biotop KE-0067 Biototyp Auwald an den Geltungsbereich an, das nicht beeinträchtigt werden darf.

Zu den Waldflächen ist ein Schutzabstand von mind. 1,5 m einzuhalten.

Artenschutz / Umweltbericht

Es wird eine konkretere Auseinandersetzung bezüglich artenschutzrechtlicher Belange gefordert. Hierbei wird auf die bislang bestehende funktionale Vernetzung zwischen den beiden Biotopen hingewiesen. Die Untere Naturschutzbehörde erwartet Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das nördlich gelegene Biotop mit Habitatverlusten an den Randbereichen. Es wird auf die einzuhaltenden Rodungszeiten und die Baumschutzverordnung verwiesen.

Hinweise

Es wird auch darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine flächensparende Konzeption handelt und das Vorhaben mit immensen Erdbewegungen einhergeht. Für die Untere Naturschutzbehörde ist die Geländegestaltung zur südlichen Grundstücksgrenze nicht nachvollziehbar und wünscht hierzu Geländeschnitte mit Darstellung der geplanten Bebauung.

Ferner wird angemerkt, dass Aussagen bzw. Festsetzungen zur Rückhaltung, Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers fehlen.

Darüber hinaus werden freiwillige Maßnahmen zum Artenschutz empfohlen. Es wird angeregt, an den Fassaden der neuen Gebäude Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse einzuplanen.

§ 14 Grünordnung

Das Fehlen einer Mindestanzahl von Baumpflanzungen zusätzlich zu den Parkplatzbäumen, sowie von Festsetzungen zur Größe der Pflanzflächen/-gruben und zum Anfahrtschutz für Bäume auf Stellplatzflächen wird angemerkt. Es wird ein Textvorschlag zu Pflanzqualitäten und eine Ergänzung der Artenliste gemacht.

BERICHT:

Zur Eingriffsregelung

Die extensive Dachbegrünung ist in der Bebauungsplansatzung unter 4.3 Örtliche Bauvorschriften in Verbindung mit Solar- und Photovoltaikanlagen textlich festgesetzt. Eine Festsetzung zur Mindeststärke der Begrünung wird ergänzt. Entsprechend dem Bebauungsplan der südlich angrenzenden Gewerbebauten (1. Änderung „Heisinger Straße“) sind keine Dachformen und Dachneigungen festgesetzt, da für die Gewerbebauten ein möglichst großer Freiraum in der Dachgestaltung bleiben soll. Die verbindlich festgesetzte Dachbegrünung und gesetzliche Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen ist grundsätzlich auch auf flach geneigten Dachflächen möglich und muss vom Vorhabenträger umgesetzt werden.

Eine Eingriffsbilanzierung mit Eingriffsplan wurde ergänzt. Der Ausgleichsbedarf wurde zwischenzeitlich angepasst, indem die zusätzlichen Verkehrsflächen durch den Ausbau mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 als Eingriff berücksichtigt wurden. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans entsteht ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 23.357 Wertpunkten (WP).

Der Ausgangszustand der Eingriffsfläche wurde mit 3 WP bewertet. Der Anmerkung, dass die Fläche nicht als „Acker, sondern als „Dauergrünland“ zu bezeichnen ist, wird Rechnung getragen.

Der geplante Ausbau der Straße ist nahezu vollständig Richtung Süden orientiert. Die bestehenden Verkehrsflächen sind überwiegend befestigt. Die größte Überschreitung zur vermessenen, bestehenden Fahrbahnkante beträgt maximal 40 cm nach Norden auf eine Länge von ca. 10 m Länge. Diese zusätzliche Versiegelung befindet sich noch oberhalb der Böschung in einem Abstand von 1,5 m zum Auwaldbiotop. Durch den Ausbau der Straße findet kein dauerhafter Eingriff in den Baumbestand statt, der sich innerhalb von drei Jahren nicht selbst wieder regenerieren kann. Ein Ausgleich wird demnach nicht geleistet.

In § 15 der textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass ein Bauzaun mit einem 1,5 m großen Abstand von der Kronentraufe (soweit möglich) aufzustellen ist, sodass die zu befahrende Fläche auf das nötigste eingegrenzt und Schäden von Bäumen außerhalb der Baufläche vermieden werden können. In Bereichen, in welchen die Baumkronen bereits die bestehende Fahrbahn überragen, kann davon abgesehen werden; hier ist der Bauzaun entlang des temporären Eingriffs für die Ertüchtigung der Fahrbahn aufzustellen. Nach Fertigstellung der Bauphase sind die Biotope weiterhin von Schäden durch den Betrieb zu schützen. Ihre kontinuierliche Funktionalität ist sicher zu stellen. Der Anregung wird damit Rechnung getragen.

Das südliche Feldgehölz liegt nach der Vermessung außerhalb des Geltungsbereichs und wird durch die festgesetzte Eingrünungsmaßnahme am südlichen Plangebietsrand ergänzt. Ein Eingriff erfolgt somit nicht.

Die Entwässerungsleitungen werden in geschlossener Bauweise (grabenloser Leitungsbau) verlegt, sodass kein oberirdischer Eingriff und keine Veränderung der Bachufer eintreten. Es wird kein Eingriff bilanziert.

Zu gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile
Die Bezeichnung der Biotopflächen wird in den Bebauungsplanunterlagen angepasst und eine Erläuterung zu festgesetzten Schutzmaßnahmen in Kap. 1.4 der Begründung und

Kap. 2.2 des Umweltberichtes ergänzt. Das gesamte Biotop hat nach unserer Datengrundlage (Biotopkartierung LfU) eine Größe von 910 m². Die in der Planzeichnung umgrenzte Biotopfläche hat eine Größe von 810 m². Weitere Flächen der kartierten Biotopfläche befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Das ausgewiesene Waldbiotop befindet sich in einem Abstand von mind. 1,5 m vom bestehenden und zukünftigen Fahrbahnrand. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Zu Artenschutz

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Umwelt- und Naturschutz Büro Hechinger engagiert, eine Revierkartierung vor Ort durchzuführen. Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen laut Gutachten nicht vor. Mit der Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (V1-V8) während der Bauphase, können Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten vermieden und gemindert werden.

Vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind laut Gutachten nicht erforderlich.

In den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden Inhalte des Gutachtens vom 17.06.2024 zum Arten- und Biotopschutz ergänzt.

Zu Hinweise

Die derzeitig beabsichtigte Nutzung des Gebietes für Logistikunternehmen bedingt die Anlage von großflächigen Rangier- und Andockstationen. Es wurde darauf geachtet, dass Flächen, die nicht zum Rangieren benötigt werden, versickerungsfähig angelegt werden müssen. Aufgrund der genannten Nutzung ergibt sich auch, dass das Gelände großflächig eben angelegt werden muss.

Das bauliche Flächenpotenzial ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Topografie, den einzuhaltenden Mindestabstand zur Bundesautobahn (Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG) sowie durch die amtlich kartierten Biotopflächen eingeschränkt. Mit der festgesetzten Obergrenze der GRZ von 0,9 können den Belangen der Natur- und Landschaft Rechnung getragen werden und den Gewerbetreibenden gleichzeitig noch ausreichende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Die Geländegestaltung zur südlichen Grundstücksgrenze wurde mit Geländeschnitten überprüft.

Festsetzungen bzw. Aussagen zur Rückhaltung, Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sind bereits in den textlichen Festsetzungen unter § 12 als textliche Festsetzung sowie unter Pkt. 4.4 als Hinweis, nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung enthalten.

Zu § 14 Grünordnung

Die Festsetzung einer Mindestanzahl von Baumpflanzungen zusätzlich zu den Parkplatzbäumen wird in Form von festgesetzten Baumstandorten ergänzt.

Eine Festsetzung zum Baumschutz wird ergänzt.

Die bereits festgesetzten Mindestqualitäten der Pflanzungen werden entsprechend dem Vorschlag des Amtes geändert.

FAZIT:

Eine Festsetzung zur Mindeststärke der Dachbegrünung wird ergänzt. Eine Eingriffsbilanzierung mit Eingriffsplan wird ergänzt. Der Ausgleichsbedarf wird an die neue Straßenplanung angepasst.

Ergebnisse der Revierkartierung zum Arten- und Biotopschutz werden in den Bebauungsplanunterlagen eingefügt und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Festsetzung einer Mindestanzahl von Baumpflanzungen wird in Form von festgesetzten Baumstandorten ergänzt und die Festsetzung zu Mindestqualitäten der Pflanzungen angepasst.

Festsetzungen zum Baumschutz werden ergänzt.

f) Gemeinde Lauben, Stellungnahme vom 05.02.2024

Die Gemeinde Lauben fordert die Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes im Planungskonzept, die Erhaltung der Radwegeverbindung Heising-Leubas sowie die Aufrechterhaltung der Durchfahrt Heisinger Straße. Es wird zudem angeregt, einen Fußweg zur Weidachsmühle (ausgewiesener Wanderweg) einzurichten.

BERICHT:

Die Belange der Trinkwasserversorgung sowie des Wasserschutzes sind in der Planung bereits berücksichtigt (S. 17 Begründung zum Bebauungsplan, Umweltbericht S. 37-38).

Entlang der Heisinger Straße ist ein Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Ausweisung eines Wanderweges betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Fußwegeverbindung zur Weidachsmühle bleibt im Bereich des Weidachsmühlweges im Plangebiet erhalten. Die Aufrechterhaltung der Durchfahrt Heisinger Straße während der Baumaßnahme betrifft die Ebene der Ausführungsplanung.

FAZIT:

Die Themen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

3. Änderungen in den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung

Der Plan und die textlichen Festsetzungen wurden aufgrund der Stellungnahmen aus Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange angepasst.

Außerdem wurden im Verlauf der Erarbeitung des Entwurfes insbesondere folgende Änderungen / Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Ausweitung des Geltungsbereichs im Nordwesten entsprechend der zwischenzeitlich angepassten Straßenplanung mit Bankett

- Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9, um bauliche Entwicklungspotenziale für Gewerbetreibende Rechnung zu tragen
- Anpassung des westlichen Baufensters (Verkleinerung um Ausbuchtung) zum Baumschutz
- Aufnahme artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen als textliche Festsetzung, nach Vorgabe aus dem zwischenzeitlich erstellten Artenschutzgutachten
- Ergänzung von zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäumen in der Planzeichnung
- Änderung des Entwässerungskonzepts
- Das anfallende Niederschlagswasser soll nach einer vorgeschalteten Anlage nicht mehr in den Weidachsmühlenbach, sondern in die Leubas bei Flur Nr. 842/10 eingeleitet werden.
- Ausgleichsflächen (extern/intern)
Anpassung des Ausgleichbedarfs, indem die zusätzlichen Verkehrsflächen der neuen Straßenplanung mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 als Eingriff berücksichtigt werden.
Konkretisierung des externen Ausgleichs durch Zuordnung einer Ökokontofläche entsprechend dem Ausgleichsbedarf.

4. Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen und Gutachten sind verfügbar:

Schutzgut Mensch:

- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 06.02.2024
- Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Stellungnahme vom 06.02.2024

Schutzgut Biologische Vielfalt:

- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahmen vom 02.02.2024 und 29.07.2024
- Revierkartierung Heisinger Straße in Kempten (Allgäu), Umwelt- und Naturschutz Büro Hechinger vom 17.06.2024

Schutzgut Fläche:

- Amt für Umwelt und Naturschutz Stadt Kempten (Allgäu) Bereich Bodenschutz, Stellungnahme vom 31.01.2024
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) Bereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 24.01.2024
- Regierung von Schwaben, Stellungnahme vom 25.01.2024
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Stellungnahme vom 05.02.2024

Schutzgut Boden- und Geomorphologie:

- Amt für Umwelt und Naturschutz Stadt Kempten (Allgäu) Bereich Bodenschutz, Stellungnahme vom 31.01.2024
- Gutachten – ICP Bodengrundgutachten vom 25.04.2022

Schutzgut Wasser:

- Untere Wasserrechtsbehörde, Stellungnahme vom 18.01.2024
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Stellungnahme vom 05.02.2024
- Kemptener Kommunalunternehmen, Stellungnahme vom 25.01.2024

- Entwässerungskonzept und Versorgungskonzept mit Erläuterung von PV Prestel & Völker GmbH & Co. KG, Kempten vom 24.07.2024

Schutzgut Luft und Klima:

- Amt für Umwelt und Naturschutz Stadt Kempten (Allgäu) Bereich Bodenschutz, Stellungnahme vom 31.01.2024

Schutzgut Landschaftsbild:

- Amt für Umwelt und Naturschutz Stadt Kempten (Allgäu) Bereich Bodenschutz, Stellungnahme vom 31.01.2024

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

- Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 19.01.2024

Die Verwaltung empfiehlt, folgende umweltbezogene Stellungnahmen als wesentlich einzustufen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung auszulegen:

- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 06.02.2024
- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahmen vom 02.02.2024 und 29.07.2024
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) Bereich Forsten, Stellungnahme vom 11.01.2024
- Regierung von Schwaben, Stellungnahme vom 25.01.2024
- Untere Wasserrechtsbehörde, Stellungnahme vom 18.01.2024
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Stellungnahme vom 05.02.2024
- Gutachten – ICP Bodengrundgutachten vom 25.04.2022
- Revierkartierung Heisinger Straße in Kempten (Allgäu) vom 17.06.2024, Umwelt- und Naturschutz Büro Hechinger
- Abbuchung vom Ökokonto „Heuberg-Ost“ Fl.-Nr. 427 zum Ausgleich für den BP „Heisinger Straße“, Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co KG vom 27.08.2024
- Entwässerungskonzept und Versorgungskonzept mit Erläuterung von PV Prestel & Völker GmbH & Co. KG, Im Allmey 22, 87435 Kempten i. d. F. v. 24.07.2024.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Änderung des Geltungsbereiches wird gemäß Plan des Büro OPLA vom 23.10.2024 beschlossen.

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ vom 23.10.2024 wird gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird die öffentliche Auslegung gemäß Plan vom 23.10.2024 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt. Die wesentlichen umweltbezogenen Informationen werden öffentlich ausgelegt.

Anlagen:

- Gesamtdokument 2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ in der Fassung vom 23.10.2024
 - Planzeichnung
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Umweltbericht
 - Baugrunduntersuchung
 - Revierkartierung
 - Abbuchungsplan Ökokonto
 - Entwässerungskonzept
 - Umweltbezogene Stellungnahmen

- Präsentation