

## **2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“**

- A) Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- B) Änderung des Geltungsbereichs, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Planungs- und Bauausschuss am 23.10.2024  
Stadtrat am 24.10.2024



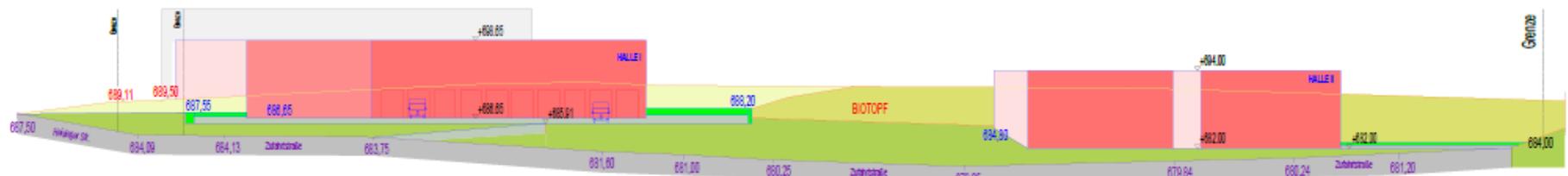




Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



LAGEPLAN



ANSICHT ZUFAHRT STRASSE

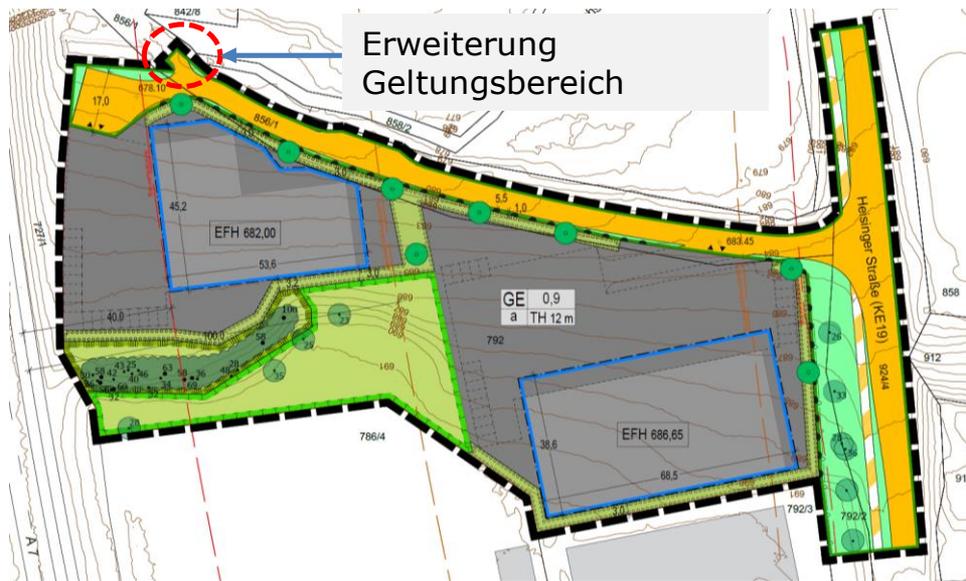
## VORENTWURF 2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ (Regelverfahren)



Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
 Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8,  
 Bauweise: abweichende Bauweise mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig  
 Höhe: OK EG RFB m ü. NHN, max. TH 12,0 m  
 Extensive Dachbegrünung, PV-Anlagen auf mind. 1/3 der Dachflächen



## 1. Öffentlichkeit



Bedenken:

- Auswirkungen auf Statik, Entwässerung und Brandschutz angrenzender Gebäude

Abwägung:

- Vorliegende Untersuchungen weisen auf keine nachteiligen Auswirkungen hin.

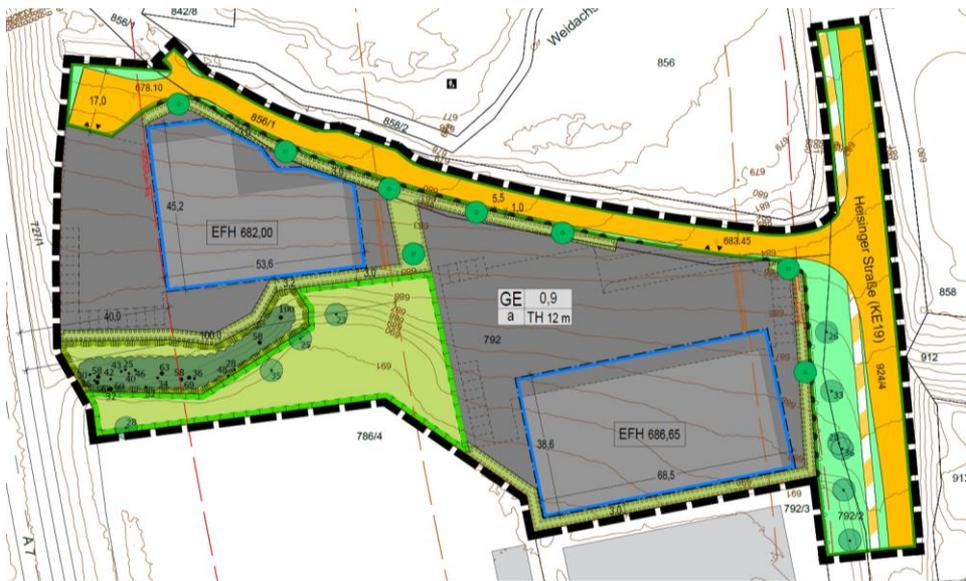
Bedenken zur Straßenplanung:

- Anfahrbarkeit mit landwirtschaftlichem Verkehr im westlichen Bereich der Stichstraße
- Inanspruchnahme angrenzender Privatflächen bei Straßenbaumaßnahme

Abwägung:

- Umplannung und Erweiterung Geltungsbereich: Befahrbarkeit für landwirtschaftlichen Verkehr sichergestellt
- Ausreichender Abstand zu Privatflächen gegeben

### 1. Öffentlichkeit



Bedenken:

- Nachteilige Auswirkungen auf nördliche Waldfläche, Schädigung Bestandsbäume, Baumwurfgefahr

Abwägung:

- Abstand Fahrbahnkante – Waldbiotop (mind. 1,5 m); Bauzaun zum Baumschutz, keine Baumwurfgefahr (Mindestabstand Baufenster zu Bäumen ca. 10 m)

Bedenken:

- Einleitung Oberflächenwasser in Weidachsmühlbach beeinträchtigt Unterlieger

Abwägung:

- Neues Entwässerungskonzept mit vorgeschalteter Anlage und Einleitung in die Leubas

Bedenken:

- Planung beeinträchtigt Landschaftsbild

Abwägung:

- Anthropogene Vorprägung vorhanden → keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild

## 2. Behörde



**Berechnung der Abbuchungsfläche**  
für des naturschutzfachlichen Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplanes "Heisinger Straße"

**Ausgleichsbedarf:** 18.317 Ökopunkte (WP)

**Zuordnung vom Ökokonto Heuberg-Ost nach folgenden Teilflächen:**

170 m<sup>2</sup>, artenreiches Grünland, G211 zu G214:  
1.020 WP + 122 WP durch Zinsen\* = 1.142 WP

1.704 m<sup>2</sup>, artenreiches Grünland, G11 zu G214:  
15.336 WP + 1.840 WP durch Zinsen\* = 17.176 WP

Entspricht insgesamt 1.874 m<sup>2</sup> als Abbuchungsfläche und einem Wert von 18.318 Ökopunkten (WP).

\* Verzinsung gemäß BayKornV § 16, Abs. 3, von insg. 12% entspricht einer Laufzeit des Ökokontos von vier Jahren mit jährlicher Verzinsung von 3%

Abbuchungsfläche, B-Plan "Heisinger Straße"	Mesophile Gebüsche oder Hecken, B112
Artenreiches Extensivgrünland, G214	Natürliche und naturnahe vegetationsfreie, arme Kies- und Schotterflächen, O41
Artenreiche Säume und Staudenfluren - frischer bis mäßig trockener Standorte, K132	Eutrophe Stillgewässer, natürlich oder naturnah, S133

**GEIGER**  
Ökokonto Heuberg-Ost  
Fl.-Nr. 427  
Gemarkung Martinszell

**Ausgleich für den BP  
"Heisinger Straße"**

Maßstab: 1:1.000  
Stand: 27.08.2024

gezeichnet: 27.08.2024 sas  
1. Änderung  
2. Änderung

Zielsetzung © Geiger Flächen und Landschafts GmbH & Co. KG  
Übersichtsdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Amt für Landwirtschaft und Forsten:

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen durch Planung;
- Ausgleichsfläche auf Mindestmaß begrenzen

Abwägung:

- Ausgleich innerhalb des Plangebiets
- Anrechnung externer Ausgleichsfläche in Waltenhofen (18.318 Ökopunkte)

Externe Ausgleichsfläche Waltenhofen

## 2. Behörde



Entwurf vom 23.10.2024

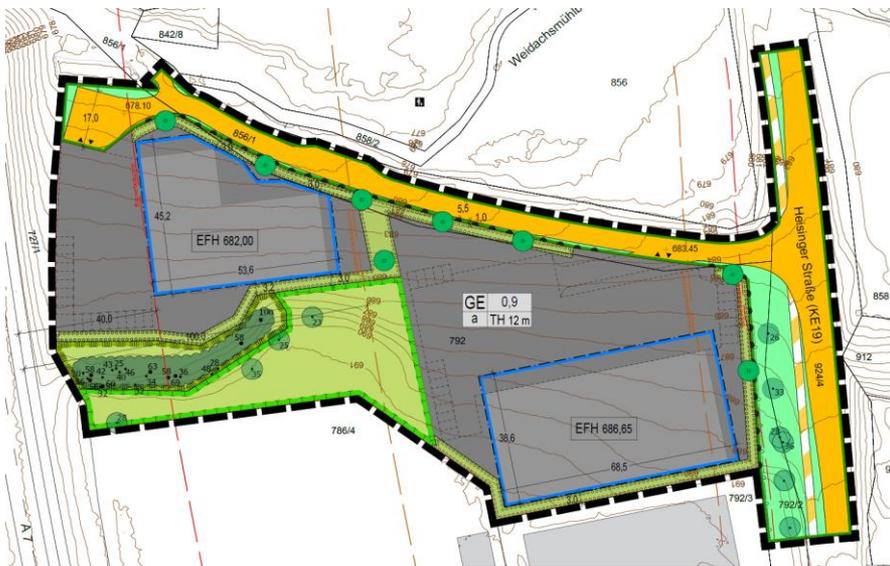
Regierung von Schwaben und Regionaler Planungsverband Allgäu:

- Prüfung landesplanerischer Vorgaben zum Flächensparen
- Bedarfsnachweis neuer Siedlungsflächen für Gewerbe

Abwägung:

- Stadtweite Detailbetrachtung gewerblicher Restflächen (2021): Bestehende Restflächen decken künftigen Bedarf nicht; Entwurf des Bebauungsplans wurde entsprechend ergänzt

## 2. Behörde



Entwurf vom 23.10.2024

## Amt für Tiefbau und Verkehr

- Pflanzung von Bäumen alle 4-6 Stellplätze, an Stelle von alle 8 Stellplätze und Vorgabe zu Mindestqualitäten der Pflanzungen

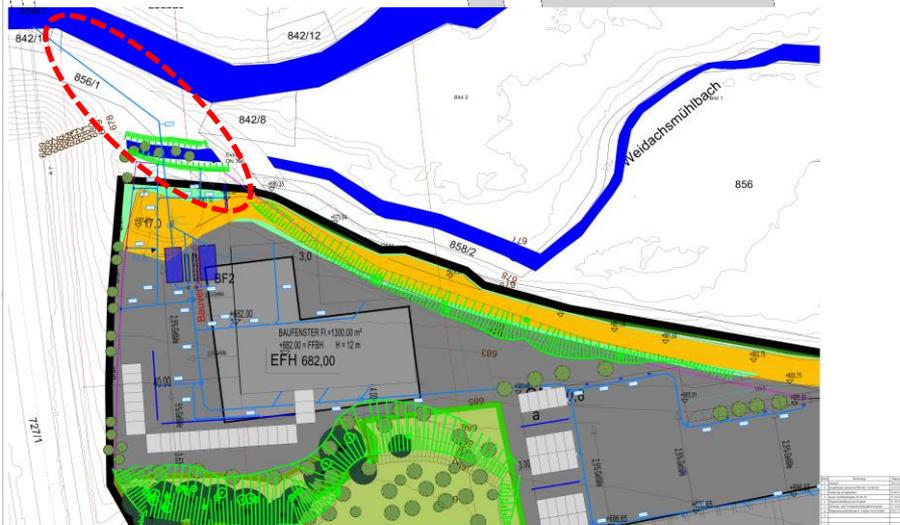
## Abwägung:

- Übernahme in Entwurfsplanung ist erfolgt

## 2. Behörde



Eingriffsplan zum Entwurf vom 23.10.2024



Entwässerungskonzept

Untere Naturschutzbehörde:

- Eingriffsplan zur Bilanzierung der Eingriffsregelung einschließlich Waldbiotop, Straßenplanung, Feldgehölze und Entwässerung wird gefordert

Abwägung:

- Bilanzierung wurde überarbeitet; es erfolgt kein Eingriff in Wald, Feldgehölz und im Bereich der Entwässerung

## 2. Behörde

Untere Naturschutzbehörde

Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wird gefordert.

Abwägung:

- Revierkartierung ist erfolgt; artenschutzrechtliche Belange wurden ergänzt



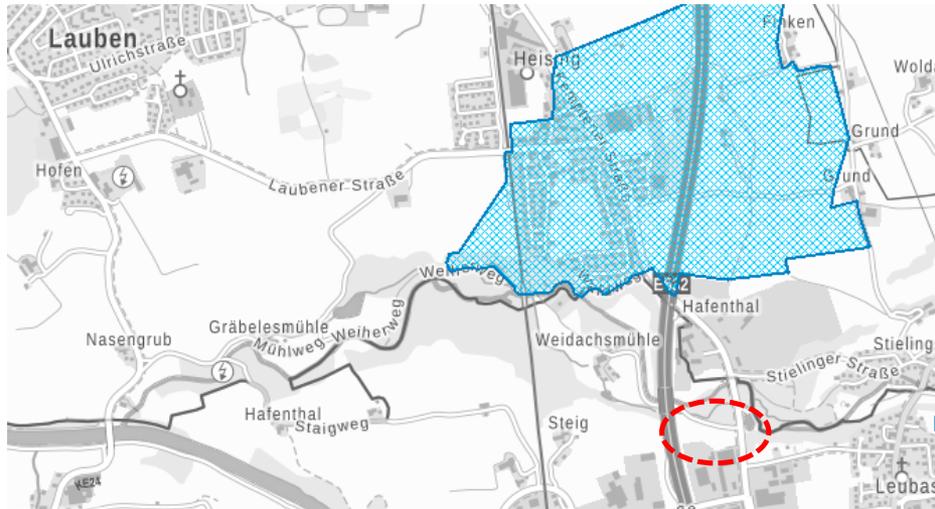
Entwurf vom 23.10.2024

Anregung zur Ergänzung von Baumpflanzungen und zu Mindestqualitäten der Pflanzungen

Abwägung:

- Ergänzungen und Änderungen wurden im Entwurf eingearbeitet

## 2. Behörde



Trinkwasserschutzgebiet Lauben

### Gemeinde Lauben

- Anregungen zum Trinkwasserschutz, Durchfahrt Heisinger Straße, Radwegverbindung Heising – Leubas und zur Fußwegeverbindung zur Weidachmühle

### Abwägung:

- Trinkwasserschutz, Rad- und Fußwegeverbindung sind in der Planung berücksichtigt
- Fußwegeverbindung zur Weidachmühle bleibt erhalten
- Durchfahrt Heisinger Straße betrifft die Ausführungsplanung

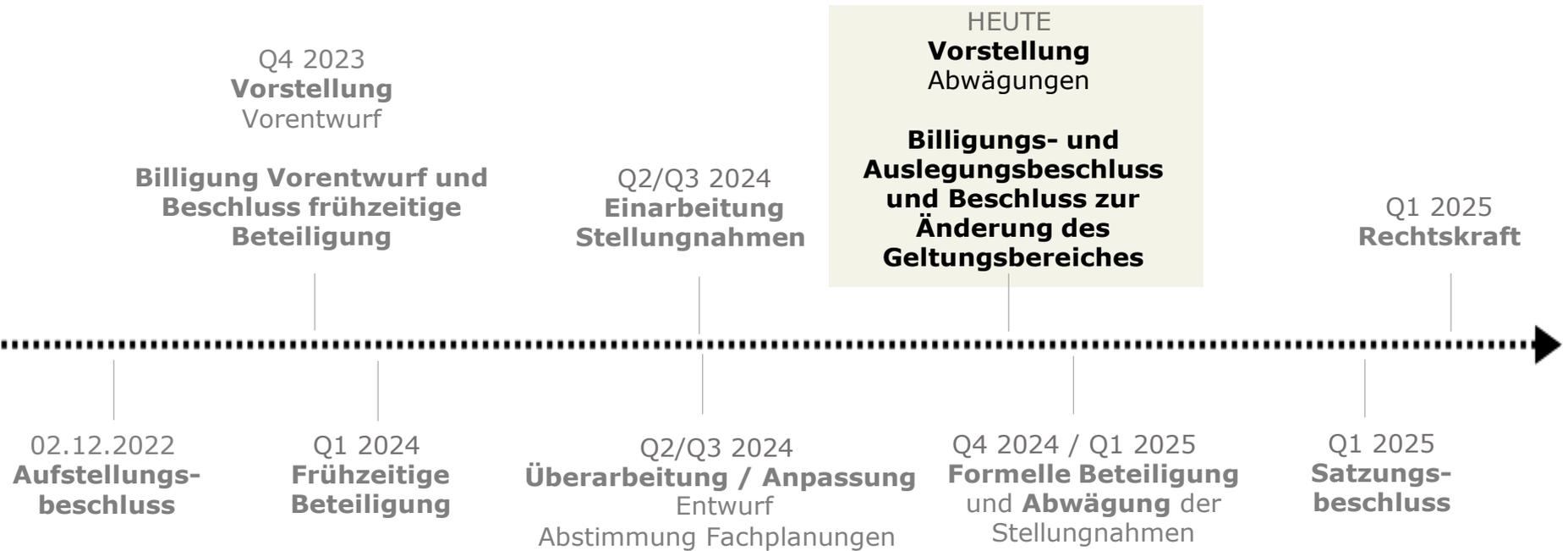


Straßenplanung

## **Wesentliche Änderungen zur Vorentwurfsfassung:**

- Ausweitung des Geltungsbereichs entsprechend angepasster Straßenplanung mit Bankett
- Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ von 0,8 auf 0,9
- Anpassung des westlichen Baufensters (Verkleinerung um Ausbuchtung) zum Baumschutz
- Aufnahme artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen als textliche Festsetzung
- Ergänzung von zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäumen in der Planzeichnung
- Änderung des Entwässerungskonzepts
- Anpassung des Ausgleichbedarfs
- Konkretisierung des externen Ausgleichs durch Zuordnung einer Ökokontofläche entsprechend dem Ausgleichsbedarf





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.