

Gemeinde Hergensweiler
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Breg - Im Baumgarten"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	13
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	15
5	Hinweise und Zeichenerklärung	16
6	Satzung	21
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	29
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	52
10	Begründung – Sonstiges	53
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	56
12	Begründung – Bilddokumentation	57
13	Verfahrensvermerke	58

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)

1.9 **Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

2.1

Forst- und Fuhrbe-
trieb sowie Wohnen

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für einen Forst- und Fuhrbetrieb sowie Wohnen.

Zulässig sind:

- Abstellfläche für Kraftfahrzeuge, Maschinen und Geräte
- dem Betrieb zugeordnete Nebenräume bzw. Nebenanlagen (z.B. Sozialräume)
- dem Betrieb zugeordnete Büroräume
- eine Betriebsleiterwohnung
- Versorgungsanlagen
- Zufahrten auf das Betriebsgelände
- Stellplätze

2.2

Forst- und
Fuhrbetrieb

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung), der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für einen Forst- und Fuhrbetrieb.

Zulässig sind:

- Abstellfläche für Kraftfahrzeuge, Maschinen und Geräte
- Arbeits- und Werkräume des Forst- und Fuhrbetriebes
- Abstellfläche für dem Forst- und Fuhrbetrieb dienendem Material
- dem Betrieb zugeordnete Nebenräume bzw. Nebenanlagen (z.B. Sozialräume)
- dem Betrieb zugeordnete Büroräume
- Versorgungsanlagen
- Zufahrten auf das Betriebsgelände
- Stellplätze

- 2.3 GR m² **Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
– Hofflächen,
– Stellplätze und
– Zufahrten
bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.5 GH m ü. NN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**
als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Lichtkuppeln, Antennen, Schornsteinen etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 5,00 m über dem natürlichen Gelände.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.7  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8



Umgrenzung von Flächen für **Pkw-Stellplätze**; Pkw-Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



Umgrenzung von Flächen für **Pkw-Stellplätze, Lkw-Stellplätze und Lagerflächen**; Pkw-Stellplätze (überdacht und nicht überdacht), Lkw-Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) und Lagerflächen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Lagerung von Schüttgütern bzw. Abfällen (z.B. Kies, Sand, Straßenaufbruch, Bauschutt, Altholz usw.) ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Forst- und Fuhrbetrieb sowie Wohnen" und "Forst- und Fuhrbetrieb") genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.11



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.12 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.13 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.14  Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Minimierungsmaßnahmen (zur Förderung der Artenvielfalt);**
Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:
 - Entfernung der gebietsfremden Gehölze (Thuja und Buchsbaum)
 - Pflanzung von mind. 10 Obsthochstämmen
 - Entwicklung einer blütenreichen Extensivwiese durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts
 - Verzicht auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln
Die private Grünfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
- Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
- Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbe-reich durchzuführen bzw. zu beachten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.17 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für
- Stellplätze und
 - Zufahrten und andere untergeordnete Wege
- ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) zulässig.
- Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Pla-nung zulässigen
- Produktionsablaufes oder
 - regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
 - Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen
- einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.18 Lärmschutztechnische Bestimmung**
- Die Betriebszeiten der beiden Betriebe ist auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt.

- Die Dachflächen der Gebäude 1 und 2 müssen ein bewertetes Außenschalldämm-Maß von mind. 20 dB(A) aufweisen.
- Die Fassaden der Gebäude 1 und 2 müssen ein bewertetes Außenschalldämm-Maß von mind. 10 dB(A) aufweisen.
- Lärmintensive Anlagen (Aggregate, Kompressoren, Luftdruckanlage, etc.) dürfen nur im Gebäudeinneren betrieben werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.19 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 6 Laubbäume und 10 Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Sommer-Linde

Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme: (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn

Acer campestre

Hainbuche

Carpinus betulus

Vogel-Kirsche

Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Gewöhnlicher Hasel

Corylus avellana

Pfaffenhütchen

Euonymus europaeus

Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Schlehe

Prunus spinosa

Echter Kreuzdorn

Rhamnus cathartica

Hunds-Rose

Rosa canina

Purpur-Weide

Salix purpurea

Roter Holunder

Sambucus racemosa

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Trauben-Holunder

Sambucus racemosa

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.20



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der Nutzung.

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

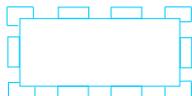
2.21



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten" der Gemeinde Hergensweiler.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 **Dachform** **Satteldächer für Hauptgebäude;** zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlichen Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt, so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BayBO)
- 3.3 **18–35°** **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß, gilt für das Dach der Hauptgebäude und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BayBO)
- 3.4 **Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Glänzenden Materialien zur Dacheindeckung (Kupferblech, glänzend/spiegelnd glasierte Dachziegel etc.) sind nicht zulässig.
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BayBO)

3.5 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 10 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten und müssen sich in Bezug auf das Erscheinungsbild (Form, Farbe, Format, Gestaltung) einfügen sowie dem Hauptgebäude unterordnen. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.)

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

4 **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung**

4.1  **Riegersbach** (ungefährer Verlauf, siehe Planzeichnung); verdolter Abschnitt; teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches

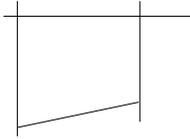
In dem Bereich sollte bei der Umsetzung von Zufahrten und Stellplätzen darauf geachtet werden, dass eine Zugänglichkeit im Bereich des verdolten Bachlaufes auf einer Breite von 5 Meter jederzeit gewährleistet ist.

(§ 38 WHG i.V.m. § 29 WG)

5.1

**Bestehende Gebäude** (wird ggf. abgerissen)

5.2

**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

778/8

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4

Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.5

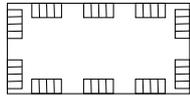
Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz

von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Für weitere Details siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht (Büro Sieber, Fassung vom 30.07.2019)

5.6



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartierte Biotope "Streuobstbestände von Rupolz bis Mollenberg nordwestlich der Bahnlinie Lindau-Immenstadt" (Nr. 8324-0115-006) und "Hecken am Bahndamm von südöstlich Rupolz bis Unternützenbrugg" (Nr. 8324-0040-005) im Sinne des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.7

Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.8

Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt

§ 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

- 5.9 Brandschutz**
- Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
- Die Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80-100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sind, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Der Hinweis zu den Abständen der Hydranten muss übernommen werden.
- 5.10 Gemeindliche Stellplatz-Satzung**
- Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg – Im Baumgarten" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 5.11 Ergänzende Hinweise**
- Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

5.12 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Hergensweiler noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Breg - Im Baumgarten" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 19.01.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Breg - Im Baumgarten" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 19.01.2021 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 30.10.2020.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 30.10.2020 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Gebäudehöhen des Vorhabens, Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

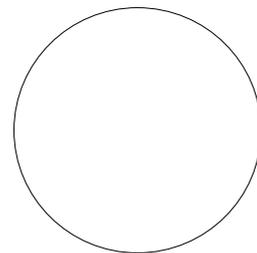
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Breg - Im Baumgarten" der Gemeinde Hergensweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Hergensweiler, den

.....
(Herr Strohmaier, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden des Hauptortes "Hergensweiler" und im Südosten des Ortsteiles "Rupolz". Die Erschließung des Plangebietes kann über die im Nordwesten befindliche Straße "Baumgarten" erfolgen, darüber hinaus verläuft die Bundes-Straße 12 ("Kemp-tener Straße") südlich des Geltungsbereiches. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit brachliegende Gebäude einer Gärtnerei. Hierfür soll nun eine Nutzungsänderung der ehemaligen Gärtnerei mit Gewächshäusern zu Lager- und Arbeitsräumen eines Forst- und Fuhrbetriebes ermöglicht werden.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 778/8 und 79/3 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft bestimmt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich eine brachliegende Gärtnerei samt Nebenanlagen und Hofflächen. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Forst- und Fuhrbetriebes. Die Nutzungsänderung der ehemaligen Gärtnerei mit Gewächshäusern zu Lager- und Arbeitsräumen ist positiv zu bewerten, sodass die Gemeinde daher ein Erfordernis erwächst, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits im Eigentum des Vorhabenträgers und dienen hierbei zur Nachnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung von Brachflächen. Das Vorhaben wäre im Innenbereich auf Grund des Mangels an ausreichender Größe vorhandener Baulücken nicht realisierbar. Des Weiteren ist auf

Grund des Nutzungskonfliktes bzgl. Lärm- sowie Staubemissionen, an dieser Stelle besser aufgehoben. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dabei auf das notwendige Maß reduziert, um so wenig wie möglich Flächen in Anspruch zu nehmen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Hergensweiler als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,

- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder

7.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Gemeinde Hergensweiler Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Allgäu.

- 7.2.3.5 Die Gemeinde Hergensweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Gebietes zur Ansiedlung eines Forst- und Fuhrbetriebes (gewerbliche Nutzung) vor. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im sogenannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.6 Als Gewerbebaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, auf Grund seiner gewerblichen Vorprägung in diesem Bereich und der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlage. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Wie der Ziffer 6.2.2.1 "Erfordernis der Planung" zu entnehmen, sind keine anderen gewerblichen Bauflächen verfügbar.
- 7.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Nutzungsänderung einer brachliegenden Gärtnerei zu einem Forst- und Fuhrbetrieb, die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern und zu stärken.
- 7.2.4.2 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 2 BauGB ("vorhabenbezogener Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 7.2.4.3 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Aus diesem Grund werden die relevanten Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bestandteil der Satzung.
- 7.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des

§ 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung der Nutzungs-Zwecke "Forst- und Fuhrbetrieb sowie Wohnen" und "Forst- und Fuhrbetrieb" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur abschließenden Beurteilung des Vorhabens. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift, für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die Überschreitungsmöglichkeit wird so definiert, dass das Vorhaben umsetzbar ist und der Bestand gesichert ist.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) der Hauptgebäude in Metern über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Sie ist auch für den Außenstehenden nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

7.2.5.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes und Landschaftsbildes zu vermeiden.

7.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die Größe der Gebäude gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nur in geringem Umfang hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft im Bauvollzug einerseits ein gewisser Umsetzungsspielraum und andererseits wird das räumlich-strukturelle Konzept verbindlich umgesetzt sowie auf das notwendige Maß reduziert. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Erschließungsstraße "Baumgarten" zu erreichen, welche in unmittelbarer Nähe in die "Rupolzer Straße" mündet. Diese wiederum ist in wenigen Metern an

die Bundes-Straße 12 ("Kemptener Straße") angebunden. Über die Bundes-Straße 12 besteht in circa 6 Kilometern Entfernung in Weißensberg eine Anbindung an die A 96.

7.2.7 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 7.2.7.1 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein. Da auf dem Betriebsgelände nur im Tageszeitraum gearbeitet wird und die lärmintensiven Nutzungen im südwestlichen Bereich des Betriebsgeländes bzw. in den Gebäuden ausgeübt werden, ist mit keinen Nutzungskonflikten durch das Vorhaben zu rechnen. Bezüglich der erforderlichen Außenschalldämm-Maße der Gebäude 1 und 2 sowie der Betriebszeiten, welche sich auf den tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) beschränken, sind lärmschutztechnische Bestimmungen in den Festsetzungen enthalten.
- 7.2.7.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 7.2.7.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet nördlich des Hauptortes Hergensweiler ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, welches sich etwas abseits des nördlichen Siedlungsrandes des Hauptortes Hergensweiler befindet. Nördlich sowie nordwestlich hiervon schließen direkt ein Wohngebäude und eine Hofstelle an. Nach Westen wird der Geltungsbereich durch die Straße "Baumgarten" begrenzt, welche die Planfläche von der offenen Landschaft mit landwirtschaftlichen Ertragsstandorten und Streuobstbeständen trennt. Im Norden, Osten und Süden schließen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen direkt an und bilden einen Abstandsbereich zu weiteren, teils vereinzelt, Bebauungen.
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der gewählte Standort ist auf Grund der gewerblichen Vorprägung der Fläche, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der relativ ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der Firma Marc u. Sven Breg GbR. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen der Gemeindeverwaltung hierfür eine konkrete und dringliche Anfrage vor.
- 8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit unterschiedlichen Grundflächen (GR) für die einzelnen Baufenster, maximalen Gebäudehöhen, Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke sowie für die privaten Grünfläche als Ortsrandeingußung. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden als Dachformen das Satteldach vorgegeben. Für Dacheindeckungen sind ausschließlich rote und graue Farbtöne zulässig.
- 8.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Breg - Im Baumgarten" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Lebensräume, Biologische Vielfalt,

Boden, Geologie, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch und Kulturgüter über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,61 ha, davon sind 0,50 ha Gewerbegebiet, 0,01 ha Verkehrsflächen und 0,10 ha Grünflächen.

8.1.1.8 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Breg - Im Baumgarten" werden ausschließlich Flächen überplant, welche derzeit bereits versiegelt und gewerblich genutzt werden. Die Höhenfestsetzung stellt zudem sicher, dass sich die neu entstehende Bebauung in die direkte Umgebungsbebauung (Wohngebäude Nr. 3 auf Fl.-Nr. 778/2) einfügt und diese nicht überragt. Zudem werden die privaten Grünflächen als extensive Streuobstwiesen entwickelt und gepflegt. Da somit kein weiterer Eingriff in die Natur oder Landschaft stattfindet, kann der Ausgleichsfaktor nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau auf 0 herabgesetzt werden. Die Ausarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Erbringung eines Ausgleichs ist daher nicht erforderlich.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 28.02.2002):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hergensweiler als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Nordöstlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 590 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Stockenweiler Weiher, Degermoos, Schwarzenbach" (Nr. 8324-301). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sowie der Tatsache, dass die Planfläche bereits bebaut ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung sowie eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG sind daher nicht erforderlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Westlich des Geltungsbereiches befindet sich direkt angrenzend das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Streuobstbestände von Rupolz bis Mollenberg nordwestlich der Bahnlinie Lindau-Immenstadt" (Nr. 8324-0115). Des Weiteren befindet sich nordöstlich das kartierte Biotop "Hecken am Bahndamm von südöstlich Rupolz bis Unternützenbrugg" (Nr. 8324-0040) in einer Entfernung von ca. 70 m. Weitere Biotope befinden sich im Umfeld. Die Biotope sind nicht von der Planung betroffen, da eine bereits bebaute und gewerblich genutzte Fläche in einer anderen Form wieder in Betrieb genommen wird. Schutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet und sind daher auch von einer Beeinträchtigung ausgeschlossen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.5 Biotopverbund

Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da das Plangebiet auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gelände mit brachliegenden Gebäuden einer ehemaligen Gärtnerei. Nördlich sowie nordwestlich hiervon schließen direkt ein Wohngebäude und eine Hofstelle an. Nach Westen wird der Geltungsbereich durch die Straße "Baumgarten" begrenzt, welche die Planfläche von der offenen Landschaft mit landwirtschaftlichen Ertragsstandorten und Streuobstbeständen trennt. Im Norden, Osten und Süden schließen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen direkt an und bilden einen Abstandsbereich zu weiteren, teils vereinzelter, Bebauungen.
- Die Planfläche selbst ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt, sodass hier wenig Platz als Standort für die natürliche Vegetation bleibt. Offene Fläche beschränken sich auf den östlichen

und südlichen Gebietsrand im Übergang zur freien Landschaft. Hier befindet sich zudem eine Vielzahl von verschiedenen Gehölzen, welche noch aus der Zeit der Gärtnerei stammen und zum Teil nicht standortgerecht oder heimisch sind (überwiegend Thuja und Buchsbaum). Diese Gehölze können dennoch von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Auf der verbleibenden Planfläche können weitere kleine Grünflächen vorgefunden werden, welche durch die gartenbauliche Nutzung stark anthropogen geprägt sind. Innerhalb der brachliegenden Gewächshäuser konnte sich durch Sukzession ein Vegetationsbestand einstellen, welcher die durch die Gärtnerei vorgeprägten und vermutlich stark gedüngten Böden bewächst.

- Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. So sind in den einzelnen Grünflächen mit teils vorhandenen Gehölzen siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, wurde die Planfläche artenschutzrechtlich durch das Büro Sieber begangen und auf das Vorkommen von Vögeln, Zauneidechsen und Fledermäusen hin untersucht. Wie aus dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 30.07.2019 hervorgeht, konnte auf der gesamten Planfläche trotz vieler potenzieller Lebensräume kein Nachweis einer Zauneidechse erbracht werden. Das zukünftige Wohngebäude wurde in allen Räumen begangen. Im Dachstuhl wurden zunächst keine Spuren von Fledermäusen vorgefunden, jedoch sind durch einzelne Öffnungen im Dachbereich Potentiale erkannt worden. Bei einer nachfolgenden Ausflugskontrolle konnte dennoch kein Nachweis eines Fledermausquartieres erbracht werden.
- Innerhalb der Gewächshäuser konnten neben einem Feldsperling und einem Hausrotschwanz keine nennenswerten Vogelaktivitäten bzw. Nester gefunden werden. Die könnte unter anderem an den hohen Temperaturen liegen, welche bei Sonnenschein innerhalb der Gewächshäuser erreicht werden. Lediglich am zukünftigen Wohnhaus gelang der Fund eines alten Amselnestes ohne einen Nachweis einer aktuellen Brut. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu entnehmen.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der vorhandenen Verkehrswege und der Gebäude der ehemaligen Gärtnerei vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und der bestehenden Gebäude lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der bestehenden Bebauung und versiegelten Flächen zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Rhein-Jungmoränenregion mit Endmoränenzügen, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Nach den Angaben der digitalen geologischen Karte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern befindet sich das Plangebiet innerhalb von würmzeitlichem Geschiebemergel. Daraus haben sich vorherrschend Braunerden sowie geringverbreitet auch Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) gebildet, welche sich über einem tiefen Schluff- bis Lehm-kies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) befinden.
- Das Plangebiet selbst ist durch die bestehende Bebauung der brachliegenden Gärtnerei bereits überwiegend versiegelt. Die anstehenden Böden können daher ihre Funktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) nur in sehr eingeschränkter Form in den offenen Grünflächen erfüllen. Daher kann eine genauere Betrachtung der anstehenden Böden nur eingeschränkt durchgeführt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandbewertungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 58-50 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 58-50 und

somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

- Laut Auskunft der Behörden ist das Gebiet frei von Altlasten.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend auf Grund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Jedoch verläuft im westlichen Gebietsrand ein verdoltes Gewässer durch den Geltungsbereich.
- Auf Grund der bestehenden Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung ist eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers derzeit bereits stark eingeschränkt und beschränkt sich auf die wenigen offenen Grünflächen insbesondere am östlichen und südlichen Gebietsrand.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet auf Grund der bestehenden Bebauung bereits Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Misch-sowie über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer

und eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Druckkanäle der Kläranlage in Wangen im Allgäu zugeführt.

- Auf Grund der Topographie ist mit keinem oberflächlich abfließenden Hangwasser zu rechnen.

8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 2.000 mm relativ hoch. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Dieses wird durch die hohen Temperaturen, welche durch die Gewächshäuser ausgeht, noch verstärkt.
- Auf den vereinzelt vorkommenden Grünflächen, insbesondere am östlichen und südlichen Gebietsrand, kommt es zur Bildung von Kaltluft. Auf Grund der vorhandenen Gehölzstrukturen ist zudem eine Bildung von Frischluft gegeben. Die Bäume sorgen im Gebiet zudem für eine temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich durch das gering bewegte Relief nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege ist die Luftqualität vorbelastet. Durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung kann es auf der Planfläche sowie auf die angrenzende Wohnbebauung zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Hergensweiler liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Beim Plangebiet selbst handelt es

sich um eine brachliegende Gärtnerei mit mehreren Gewächshäusern nördlich des Hauptortes Hergensweiler. Auf Grund der vorhandenen Nutzung bzw. Bebauung ist das Schutzgut in gewissem Umfang bereits beeinträchtigt. Auf den vereinzelt Grünflächen insbesondere in den östlichen und südlichen Randbereichen, kommen Gehölze vor, welche das Gebiet aus dieser Richtung von der freien Landschaft abschirmen. Gut einsehbar ist das Plangebiet aus östlicher Richtung, insbesondere von der angrenzenden Straße "Baumgarten", sowie aus Nordosten bzw. teilweise aus Osten. Die nördlichen Blickbeziehungen aus der freien Landschaft auf die Planfläche sind durch das vorhandene Wohnhaus deutlich eingeschränkt.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet ist derzeit bereits bebaut und durch die ehemalige Gärtnerei nicht von der Öffentlichkeit nutzbar. Durch die intensive Nutzung der Fläche und fehlender Strukturen für die Naherholung kommt der Fläche für das Schutzgut nur eine geringfügige Bedeutung zu.
- Der Bereich wird derzeit nicht gewerblich genutzt. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der überwiegenden ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet möglich.

8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die brachliegende Gärtnerei in ihrer Form unverändert erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Das Schutzgebiet (FFH-Schutzgebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt aus großräumigen Vorgängen oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Hergensweiler bzw. des Vorhabenträgers; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Auf Grund der ohnehin bereits vorhandenen starken Vorprägung der Fläche, kommt es durch die neu entstehende Bebauung zu keiner nennenswerten Änderung für das Schutzgut. Die geplante Bebauung wird sich an der Bestandsbebauung orientieren, um einen weiteren Flächenverbrauch zu verhindern. Einzig im südlichen Bereich des Gebäudes 2 wird eine neue Pflasterfläche entstehen.

- Die biologische Vielfalt wird sich im Plangebiet nicht verändern, da überwiegend die bestehenden Strukturen erhalten bleiben und ausschließlich eine Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude zum Tragen kommt.
- Nach den Angaben des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes des Büro Sieber in der Fassung vom 30.07.2019 ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen voraussichtlich nicht gegeben, sofern die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen eingehalten werden. Hierzu zählt die Rodung von Bäumen, Sträuchern und anderen Gehölzen außerhalb des Waldes ausschließlich im gesetzlich vorgeschrieben Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gem. DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden. Da die potenziellen Fledermausquartiere im Gebäude erhalten bleiben, ist nicht mit einer vorhabenbedingten Beeinträchtigung von möglichen Ruhestätten von Fledermäusen zu rechnen, da die zu erwartenden Arten störungstolerant und an den Menschen gewöhnt sind. Genauere Angaben hierzu sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu entnehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durch- und Eingrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Innerhalb der privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind die gebietsfremden Gehölze (Thuja und Buchsbäume) zu entfernen und durch die Anlage einer extensiv genutzten Wiese mit einer Pflanzung von mind. 10 Streuobsthochstämmen zu ersetzen. Zusätzlich sind diese Flächen mit einer blütenreichen Samenmischung anzusäen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Im südlichen Teilbereich werden die vorhandenen Gehölze durch eine Pflanzbindung vor einer Rodung geschützt und bleiben als wertvoller Lebensraum innerhalb des Geltungsbereiches erhalten. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolett Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Ggf. Verlust kleinerer Grünflächen	0
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ggf. Verlust kleinerer Grünflächen	0
Erhalt hochwertiger Gehölzbestände	Erhalt wichtiger Lebensräume	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Auf Grund der Vorprägung der Fläche kommt es durch die Planung nur zu kleinflächigen Neuversiegelungen. Hierzu zählt z.B. die geplante Pflasterfläche südlich von Gebäude 2. Insgesamt jedoch wird sich die Bebauung an die bestehende Versiegelung orientieren, so dass es zu keiner weiteren Beeinträchtigung für das Schutzgut kommen wird.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Kleinflächige Bodenneuversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	–
Orientierung an Bestandsbebauung	Vermeidung neuer Versiegelungen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

8.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Wie bereits oben beschrieben, kommt es durch die Planung zu keiner nennenswert neu hinzutretenden Versiegelung. Somit bleiben die Versickerungsleistung und die Grundwasserneubildungsrate weiterhin in eingeschränkter Form erhalten. Das verdolte Gewässer im westlichen Randbereich bleibt unverändert bestehen. Eine Öffnung bzw. Verlegung des bestehenden verdolten Baches wurden im Rahmen des Verfahrens geprüft. Im Bereich der Verdolung ist auf Grund des Flächenbedarfes des Bauvorhabens eine Bachöffnung nicht möglich und auch nicht verhältnismäßig. Eine Verlegung und Bachöffnung um das Plangebiet sind ebenfalls nicht möglich, da hier das notwendige Grundstück nicht zur Verfügung steht.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das auftreffende Niederschlagswasser wird mittels Trennsystem getrennt vom Abwasser abgeleitet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Errichtung auf bereits versiegelten Flächen	0
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohn- oder Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

8.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die bestehende Bebauung wird sich die anfallende Abwassermenge nicht erhöhen. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage in Wangen mittels Druckleitung zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auftreffende Niederschlagswasser wird mittels Trennsystem getrennt vom Abwasser abgeleitet.
- Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an die Leitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe bereits gesichert.

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Auf Grund der bestehenden Bebauung kommt es zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Schutzgutes. Die geplante Bebauung wird sich am Bestand orientieren, so dass sich weitere Versiegelungen auf ein Minimum beschränken. Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung im Gebiet entstehen somit nicht. Sollten einzelne Gehölze entfallen, hätte dies Auswirkungen auf die Frischluftproduktion sowie die temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung. Dies wird jedoch durch die Pflanzung von neuen Bäumen auf den privaten Grünflächen ausgeglichen.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der bereits bestehenden Bebauung nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Straße "Baumgarten" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.

- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Orientierung an Bestandsbebauung	0
Erhalt hochwertiger Gehölzbestände	Erhalt wichtiger Lebensräume	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

8.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild keine weiteren Beeinträchtigungen. Die Planung sieht eine Orientierung an der Bestandsbebauung vor, so dass die geplante Bebauung nicht weiter in Erscheinung treten wird. Ebenfalls wird sich die Höhe der Gebäude an die Umgebungsbebauung anpassen, um so ein einheitliches Gesamtbild zu erreichen. Durch die Entfernung der gebietsfremden Gehölze und Pflanzung einer extensiv genutzten Streuobstwiese wird das Gebiet zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft eingegrünt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck sind zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird

nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Orientierung an Bestandsbebauung	0
Erhalt hochwertiger Gehölzbestände	Erhalt wichtiger Lebensräume	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

8.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch die Reaktivierung der bereits gewerblich genutzten Fläche werden Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen. Eine weitere Beeinträchtigung für das Schutzgut ist auf Grund der bestehenden Vorprägung der Fläche nicht zu erwarten.
- Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Durch das Vorhaben sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten. Auf dem Betriebsgelände wird nur im Tageszeitraum, die lärmintensiven Nutzungen werden im südwestlichen Bereich des Betriebsgeländes bzw. in den Gebäuden ausgeübt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Sicherung und Angebot neuer Arbeitsplätze	+
Entwicklung eines hochwertigen Gehölzbestandes	Schaffung wichtiger Lebensräume	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

8.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß

relevant sein. Durch die bestehende Flächenneuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung weiterhin begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der Bebauung kommt. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit bereits bebauten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und

eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

8.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Auf Grund der bestehenden Bebauung und des damit verbundenen hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Geltungsbereiches, kommt es bereits zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung kam man zu der Einigung, dass die Ausarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie die Erbringung einer Ausgleichsfläche entfallen könne, wenn die landschaftsprägenden Grünflächen im Übergang zur freien Landschaft gesichert, mind. 10 Streuobsthochstämme gepflanzt werden und die neu entstehenden Gebäude sich mit ihrer Höhe an die benachbarte Bebauung (Wohngebäude Nr. 3 auf Fl.-Nr. 778/2) angliedert. Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben kann von einem Kompensationsfaktor von 0 ausgegangen werden. Die vorgegebenen Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan wie besprochen berücksichtigt. Da somit kein weiterer Eingriff in die Natur oder Landschaft stattfindet, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau keine Ausarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig und es muss kein Ausgleich erbracht werden.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene Straße "Baumgarten" sowie die bestehende Versiegelung der brachliegenden Gebäude der ehemaligen Gärtnerei, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen und zusätzlichen Versiegelungen für neue Gebäude notwendig sind.

8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Hergensweiler in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet nördlich des Hauptortes Hergensweiler ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 0,60 ha.

8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, welches sich etwas abseits des nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Hergensweiler befindet. Nördlich sowie nordwestlich hiervon schließen direkt ein Wohngebäude und eine Hofstelle an. Nach Westen wird der Geltungsbereich durch die Straße "Baumgarten" begrenzt, welche die Planfläche

von der offenen Landschaft mit landwirtschaftlichen Ertragsstandorten und Streuobstbeständen trennt. Im Norden, Osten und Süden schließen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen direkt an und bilden einen Abstandsbereich zu weiteren, teils vereinzelt, Bebauungen.

- 8.3.3.3 Westlich des Geltungsbereiches befindet sich direkt angrenzend das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Streuobstbestände von Rupolz bis Mollenberg nordwestlich des Bahnlinie Lindau-Immenstadt" (Nr. 8324-0115). Des Weiteren befindet sich nordöstlich das kartierte Biotop "Hecken am Bahndamm von südöstlich Rupolz bis Unternützenbrugg" (Nr. 8324-0040) in einer Entfernung von ca. 70 m. Weitere Biotope befinden sich im Umfeld. Die Biotope sind nicht von der Planung betroffen, da eine bereits bebaute und gewerblich genutzte Fläche in einer anderen Form wieder in Betrieb genommen wird. Schutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet und sind daher auch von einer Beeinträchtigung ausgeschlossen. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Nordöstlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 590 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Stockenweiler Weiher, Degermoos, Schwarzenbach" (Nr. 8324-301). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sowie der Tatsache, dass die Planfläche bereits bebaut ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung sowie eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Errichtung neuer Gebäude, die unter Umständen höher sind als die bestehenden Gewächshäuser.

Um Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu vermeiden, werden die Gebäudehöhen so festgesetzt, dass sie sich in die umgebende Bebauung einfügen (Reverenz hierzu ist Wohngebäude Nr. 3 auf Fl.-Nr. 778/2). Zudem werden die gebietsfremden Gehölze (Thuja und Buchsbaum) in den privaten Grünflächen durch eine extensiv genutzte Streuobstwiese ersetzt, welche zudem mit einer blütenreichen Samenmischung angesät wird. Um Störungen und Irritationen in den benachbarten Flächen und Biotope zu vermeiden sowie zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

- 8.3.3.5 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Breg - Im Baumgarten" werden ausschließlich Flächen überplant, welche derzeit bereits versiegelt und gewerblich genutzt werden. Die Höhenfestsetzung stellt zudem sicher, dass sich die neu entstehende Bebauung in die direkte Umgebungsbebauung (Wohngebäude Nr. 3 auf Fl.-Nr. 778/2) einfügt und diese nicht überragt. Zudem werden die gebietsfremden Gehölze (Thuja und Buchsbaum) entfernt und durch eine extensiv genutzte Streuobstwiese mit einer Ansaat einer blütenreichen Samenmischung ersetzt. Da somit kein weiterer Eingriff in die Natur oder Landschaft stattfindet ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau keine Ausarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig und es muss kein Ausgleich erbracht werden.
- 8.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin nicht genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 8.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Hergensweiler)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Hergensweiler

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 22.07.2019 im Landratsamt Lindau (ergänzter Vermerk vom 16.08.2019) mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes), des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (zu den regionalplanerischen Belangen), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zu bodendenkmalpflegerischen Belangen), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zu den Themenfeldern Altlasten (Vorkommen von Altlasten), Grundwasserschutz und Wasserversorgung (zur Trinkwasserversorgung, Trinkwasserschutzgebiete und Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung), Gewässerschutz (zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung), Oberflächengewässer (zum verdolten Bachlauf innerhalb des Geltungsbereiches, zur möglichen Offenlegung und Ausweisung eines Schutzstreifens), des Bund Naturschutz in Bayern e.V. (zur Zustimmung der Planung), des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe (zu Trink- und Löschwasserversorgung) sowie des Landratsamtes Lindau zu den Themenfeldern Immissionsschutz (zu Lärmemissionen auf benachbarte Wohnbebauung, Anlage eines Wasch- und Reparaturplatzes sowie Klarstellung des Begriffes "Lager") und Naturschutz (zur artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung sowie Ausflugskontrolle, Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Kurzberichtes, zum Eingriff in Natur und Landschaft sowie zum Kompensationsfaktor, zum Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahme)
- Informationen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde (zu Lichtreflexionen in die freie Landschaft), Immissionsschutz (zur Immissionssituation, Erforderlichkeit einer Schalltechnischen Untersuchung und den lärmschutztechnischen Bestimmungen), Untere Naturschutzbehörde (zu Vermeidungsgebot, Ausgleichsverpflichtung, der planinternen Streuobstwiese und den Inhalten des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zur Prüfung der Gewässeröffnung, Altlasten, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz und Oberflächengewässer) und des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (zur Untersuchung des Zauneidechsenvorkommens und zur Nutzung der Dächer zur solaren Energiegewinnung)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Breg - Im Baumgarten" des Büro Sieber in der Fassung vom 30.07.2019 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

9.1.1.1 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst.

9.1.1.2 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.1.1.3 Durch den Ausschluss von glänzenden Materialien werden der Schutz und der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes gewährt.

9.2 Sonstige Regelungen**9.2.1 Abstandsflächen**

9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.2.2 Werbeanlagen

9.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation und des Ortsbildes entsteht.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Lage der zu bebauenden Flächen in einem Gewerbegebiet nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin unter anderem, das Vorhaben innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses fertigzustellen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,60 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Abwasserkanalisation

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: (EGS) Energiegenossenschaft, Schlachters

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Erdgas Allgäu-Oberschwaben, Bad Waldsee

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallentsorgung, Kempten (Allgäu)

10.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Breg - Im Baumgarten" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Hergensweiler beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.10.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.11.2020 enthalten):

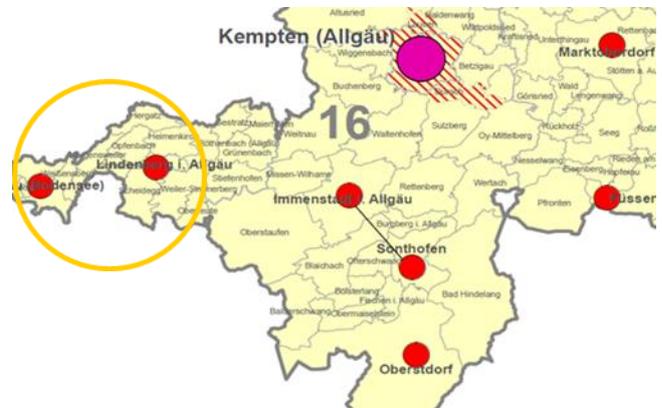
- Aufnahme einer Festsetzung zur maximalen Höhe für Werbeanlagen
- Aufnahme von Festsetzungen zu Pkw-Stellplätzen, Lkw- Stellplätzen und Lagerflächen
- Redaktionelle Streichung der Beispiele bei der Festsetzung "Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche"
- Änderungen der Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch Pflanzung von 10 Obsthochstämmen
- Aufnahme einer Festsetzung mit lärmschutztechnischen Bestimmungen zum Außenschalldämm-Maß der Gebäude 1 und 2 sowie der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe
- Aufnahme des Planzeichens Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung in der Legende
- Aufnahme der gemeindlichen Stellplatzsatzung bei den Hinweisen
- Aufnahme der Materialien für Dacheindeckung in die Satzung
- Anpassung des Satzungstextes
- Ergänzungen des Umweltberichtes zu den Schutzgütern Arten/Lebensräume und Wasser
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 19.01.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 28.01.2021 wie folgt Berücksichtigung.

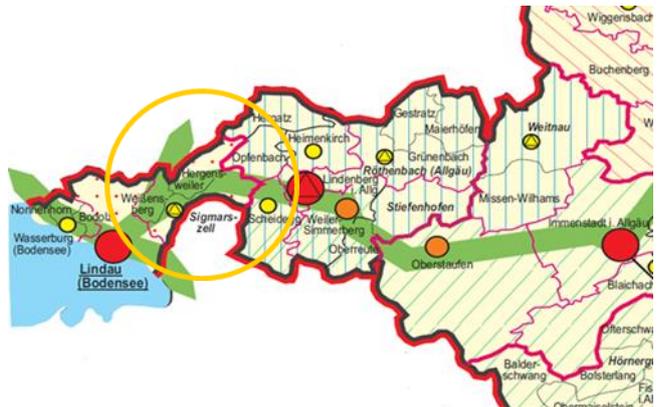
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.01.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.01.2021 enthalten):

- Anpassung der Festsetzung Nr. 2.1 durch Streichung von "Arbeits- und Werkräume des Forst- und Fuhrbetriebes" sowie "Abstellflächen für dem Forst- und Fuhrbetrieb dienendem Material"
- Aufnahme der nachrichtlichen Übernahme zum verdolten Bachlauf

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Allgemeiner ländlicher Raum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Flächen für Landwirtschaft



Blick von Südwesten nach Norden auf das Plangebiet. Links verläuft die Straße "Baumgarten", rechts ist die ehemalige Gärtnerei zu erkennen.



Blick von Süden nach Norden auf das Plangebiet.



Blick von Norden nach Süden auf das Plangebiet.



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.12.2018

Hergensweiler, den

.....
(Herr Wolfgang Strohmaier, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 09.03.2020 bis 23.03.2020 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.09.2020 bis 20.10.2020 (Billigungsbeschluss vom 20.08.2020; Entwurfsfassung vom 20.07.2020 mit Änderungen; Bekanntmachung am 11.09.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner fand eine erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.12.2020 – 15.01.2021 zur Entwurfsfassung vom 30.10.2020 statt (Billigungsbeschluss vom 19.11.2020; Bekanntmachung am 04.12.2020).

Hergensweiler, den

.....
(Herr Wolfgang Strohmaier, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 22.07.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 02.09.2020 (Entwurfsfassung vom 20.07.2020 mit Änderungen; Billigungsbeschluss vom 20.08.2020) sowie mit Schreiben vom 08.12.2020 (Entwurfsfassung vom 30.10.2020; Billigungsbeschluss vom 19.11.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hergensweiler, den

.....
(Herr Wolfgang Strohmaier, Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 28.01.2021 über die Entwurfsfassung vom 19.01.2021.

Hergensweiler, den
(Herr Wolfgang Strohmaier, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Breg - Im Baumgarten" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Hergensweiler, den
(Herr Wolfgang Strohmaier, Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Breg - Im Baumgarten" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hergensweiler, den
(Herr Wolfgang Strohmaier, Bürgermeister)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Breg - Im Baumgarten" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Hergensweiler, den
(Herr Wolfgang Strohmaier, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 20.07.2020
Plan geändert am: 30.10.2020
Plan geändert am: 19.01.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B):

Projektkoordination	Dipl.-Ing. Merlin Rehmann
Stadtplanung	B.Sc. Heike Marschall
Landschaftsplanung	B.Eng. Matthias Heumos
Immissionsschutz mit Projektleitung	B.Eng. Philipp Kurz

Verfasser: Philipp Kurz

.....
(i.A. B.Eng. Philipp Kurz)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Sieber Consult GmbH Originalfassung".