www.buerosieber.de

Gemeinde Hergensweiler

3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	8
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	10
5	Hinweise und Zeichenerklärung	11
6	Satzung	16
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	18
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	23
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	27
10	Begründung – Sonstiges	28
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	31
12	Begründung – Bilddokumentation	32
13	Verfahrensvermerke	33

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
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	**Bayerische 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)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)

2 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 MD

Dorfgebiet

Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) wird nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Nutzungsmischung ist über das Gesamtgebiet des Dorfgebiets zu ermitteln (rechtsverbindliche Fassung vom 25.06.1998, geändert am 01.03.1999).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 5 BauNVO; Nr. 1.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 TH .... m ü. NN

Maximal zulässige Traufhöhe über NN

Die maximal zulässige Traufhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am tiefsten Punkt der Dachhaut am Übergang zur Dachrinne gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.3 GH .... m ü. NN

Maximale Gesamthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.5

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.6

Umgrenzung von Flächen für einen **Stadel**; Stadel sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Innerhalb dieser Umgrenzung sind ausschließlich Nutzungen zulässig, welche nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

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

2.7

Umgrenzung von Flächen für eine **Tiefgarage mit Parkplatz (auf dem Dach)**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Die Tiefgarage ist mit maximal einem unterirdischen Geschoß auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8

Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 Sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen/Parkplatz, Flächen für Stellplätze sowie

Flächen für Stadel sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie eine Zufahrt zur Tiefgarage bzw. zu den Stellplätzen auf dem Dach der Tiefgarage zulässig.

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

2.10 W...

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.11

Öffentliche Verkehrsflächen

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

2.12

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14 LS

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

Unterschreiten die geplanten Stellplätze einen Mindestabstand von 15 m zu Wohnräumen der Umgebungsbebauung (z.B. Fl.-Nr. 9/11), so sind die von den geplanten Stellplätzen ausgehenden Lärm-Immissionen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens zu bestimmen und ggf. geeignete Lärmschutz-Maßnahmen zu benennen und umzusetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15

Zu erhaltender Baum; mindestens drei der vier eingezeichneten Bäume sind zu erhalten. Die drei zu erhaltenen Bäume sind bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" der Gemeinde Hergensweiler.

Die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" (Fassung vom 01.03.1999, rechtsverbindlich seit 28.06.1999) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

3.2 Untergeordnete Baukörper

Zwerchgiebel und Widerkehre (letztere sind Bauteile, die sich auf der Traufseite von der Außenwand bis in den Dachbereich erstrecken), sowie Dachgaupen sind zulässig sofern

- sie sich gegenüber dem Hauptgebäude in Formensprache und Größe deutlich unterordnen
- das Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 28° (Altgrad) aufweist.

Die Breite von Dachgaupen wird beschränkt auf maximal 3,00 m, die von Zwerchgiebeln auf maximal 1/3 der jeweiligen Traufseite des Hauptgebäudes (jeweils Außenkante). Eine Veränderung der untergeordneten Baukörper darf jedoch nur in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erfolgen.

Aussparungen aus der Dachfläche ("Negativgaupen") sind ausschließlich in Richtung Südosten zulässig.

Zum Ortgang hin ist bei allen Bauteilen ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

Hinweis: Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz, zudem gilt die Bauordnungsrechtliche Vorschrift nur im Fall eines rechtmäßigen Abrisses und Neubaus.

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

3.3 Gestaltung des oberirdischen Teils der Tiefgarage/Parkplatz

Die oberirdisch sichtbaren Bauteile der Tiefgarage (z.B. Einzäunung eines Parkplatzes auf dem Dach; sichtbare Außenwände usw.) sind mit einer gegliederten Holzfassade zu versehen. Diese ist so zu gestalten, dass sie sich in das Ortsbild einfügt. Farbgestaltung und

Materialwahl ist mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

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

3.4 Gestaltung von Nebengebäuden und Stadeln

Im Bereich der Umgrenzung von Flächen für einen Stadel sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° (Altgrad) zulässig.

Die gem. §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen (sofern es sich um Gebäude handelt) sind mit Satteldach und einer Dachneigung von mindestens 25° (Altgrad) oder einem Flachdach bis zu einer Dachneigung von max. 3° auszuführen.

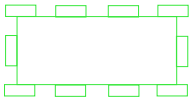
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

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

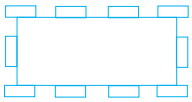
4.1 D Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

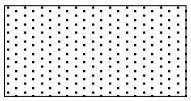
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes "Süd-Ost" der Gemeinde Hergensweiler (siehe Planzeichnung);

5.2 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Teil-Neuaufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes "Süd-Ost" der Gemeinde Hergensweiler (siehe Planzeichnung);

5.3 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4 Naturschutz

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.

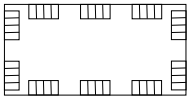
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.

5.5 Artenschutz

Bei Gebäudesanierungen und Umbauarbeiten sowie Gehölzrodungen sind potenzielle Lebensstätten von geschützten Arten (v.a. Vögel und Fledermäuse) zu berücksichtigen, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Allgemein gilt, dass Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen dürfen.

Zu Maßnahmen im Speziellen für das Gebäude auf Flurstück Nr. 8 (Gemarkung Hergensweiler) siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Büro

Sieber, vom 06.11.2018 sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 22.09.2020).

5.6 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartiertes Biotop "Streuobstbestände von Wolfgangsberg bis südlich Hagers südöstlich der Bahnlinie" (Nr. 8324-0117-015), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.7 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaum-Sorten, 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 aufgrund 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 Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.10 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch die Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in

den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und umgesetzt werden.

5.11 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.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW 405 auszustatten. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m^3/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m^3/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.12 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.13 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

5.14 Plangenauigkeit

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.

6 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), Art. 6 (bei Abstandsflächen) 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" in öffentlicher Sitzung am 15.10.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 06.10.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 06.10.2020 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 01.03.1999, rechtsverbindlich seit 28.06.1999). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" wird die Begründung vom 06.10.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 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 der 3. Bebauungsplanänderung zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000, - € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" der Gemeinde Hergensweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Hergensweiler, den .....

.....
(1. Bürgermeister Wolfgang Strohmaier)

(Dienstsiegel)

7 Begründung – Städtebaulicher Teil

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" soll eine maßvolle städtebauliche Entwicklung des Ortskerns der Gemeinde Hergensweiler ermöglicht sowie sozialer Wohnungsbau gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB gesichert werden.

7.1.1.14 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.1.15 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Ortskern der Gemeinde Hergensweiler. Im Nordwesten sowie im Süden grenzt der Änderungsbereich an Bestandsbebauung an. Westlich des Planbereichs befindet sich das Biotop "Streuobstbestände von Wolfgangsberg bis südlich Hagers südöstlich der Bahnlinie". Östlich wird der Änderungsbereich durch Bestandsbebauung begrenzt.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 8, 8/2 (Teilfläche), 8/29 und 38/4 (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 geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich hochwertiger Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach nahezu eben.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Erfordernis der Planung ist es, den städtebaulich hochsensiblen Ortskern der Gemeinde Hergensweiler durch Festsetzung einer maximalen Zahl von Wohnungen sowie durch die Schaffung der Voraussetzungen zur Vermeidung zu vieler oberirdischer Stellplätze, vor möglichen Fehlentwicklungen zu bewahren und dabei unter Berücksichtigung des historisch wertvollen Denkmalensembles eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Der Bereich zwischen Kirche und dem ehemaligen Gasthof "Sonne" bildet den historischen Kern der Gemeinde Hergensweiler, was sich an der Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude zeigt. Dieses Ensemble soll im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes an dieser Stelle durch einige wenige zusätzliche Festsetzungen und Vorschriften städtebaulich einerseits im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung weiterentwickelt, andererseits aber auch vor Fehlentwicklungen in dieser engräumigen Situation bewahrt werden. Die Anzahl der Stellplätze wird durch die gemeindliche Stellplatzsatzung begrenzt. Auch der Erhalt des schutzwürdigen und prägenden Gebäudes des ehemaligen Gasthofs Sonne ist ein Anliegen, wird jedoch primär über das Denkmalrecht gesteuert. Hierzu haben Abstimmungen und Ortstermine mit der Denkmalbehörde stattgefunden.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).

7.2.3.2 Die Gemeinde Hergensweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Dorfgebiet" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

7.2.3.3 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.

7.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich folgendes Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): Gasthaus "Sonne". Außerhalb des Geltungsbereichs in der näheren Umgebung liegen die Denkmäler Gasthaus "Alte Post", Kath. Pfarrkirche St. Ambrosius mit dreiseitig geschlossenem Chor und Langhaus von 1712.

7.2.3.5 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 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Hergensweiler geprüft, da es sich um eine Überplanung bereits innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegender Flächen handelt, welche überwiegend bereits bebaut sind. Auf Grund der derzeitigen Festsetzungen ist eine maßvolle städtebauliche Entwicklung sowie die Sicherung von sozialem Wohnungsbau nicht umsetzbar. Daher werden die entsprechenden Festsetzungen so angepasst, dass eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Der Bereich greift nicht unnatürlich in die Landschaft ein. Das sehr beschränkte Ausmaß der Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

7.2.4.2 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

7.2.4.3 Die Systematik der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

7.2.4.4 Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der 3. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.4.6 Der geänderte Bereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

7.2.5 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung

7.2.6 Stand vor der Änderung

7.2.6.1 Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist im nordwestlichen Bereich ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Für den Änderungsbereich ist keine Begrenzung der Wohneinheiten festgesetzt. In Bezug auf untergeordnete Baukörper regelt der ursprüngliche Bebauungsplan, dass Zwerchgiebel und Widerkehre sowie Dachgaupen zulässig sind, sofern sie sich gegenüber dem Hauptgebäude in Formensprache und Größe deutlich unterordnen und das Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 28° aufweist.

7.2.7 Inhalt der Änderung (Planungsrechtliche Vorschriften)

7.2.7.1 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

7.2.7.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

7.2.7.3 Die Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen für Stellplätze dient zur Klarstellung, dass Kraftfahrzeuge nur auf den bestehenden Stellplätzen nördlich des Gebäudes sowie in der neu ausgewiesenen Tiefgarage mit Parkplatz auf dem Dach geparkt werden dürfen. Weiter kann somit vermieden werden, dass in dem Bereich nördlich der geplanten Tiefgarage immissionsschutzrechtlich unzulässige Lärm-Emissionen durch neue Stellplätze entstehen.

7.2.7.4 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des städtebaulich hochsensiblen, engräumigen und historisch gewachsenen Ortskerns der Gemeinde Hergensweiler. Er beinhaltet ein städtebaulich hochwertiges Denkmalensemble und ist vor diesem Hintergrund als besonders wert-

voll zu beurteilen. Daher ist im Rahmen einer Überplanung dieses Bereiches im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung ein Hauptaugenmerk auf die sich in diesem Rahmen zugleich verändernde Parkierungssituation zu legen, da dieser wertvolle Ortskern ansonsten durch einen übermäßigen und unverhältnismäßigen Anstieg der Fahrzeuge sowie versiegelten Flächen zusätzlich belastet wird. Durch die Anforderung und Möglichkeit, einen Teil der Stellplätze im Rahmen eines Parkdecks unterzubringen, wird dieser Anforderung aus städtebaulicher Sicht zusätzlich Rechnung getragen. Die festgesetzten 20 Wohneinheiten tragen diesen Anforderungen Rechnung. Sie beschränkt die Zahl der Wohnungen auf ein verträgliches Maß und ermöglicht zugleich eine bestmögliche Ausnutzung der Gebäude im Sinne der Nachverdichtung. Insbesondere die denkmalgeschützten Gebäude sind in ihrer Kubatur begrenzt und damit auch in ihrer Ausnutzbarkeit hinsichtlich der Schaffung neuen Wohnraumes. Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen beschränkt sich auf den Änderungsbereich. In anderen Teilbereichen des zu überplanenden Bereiches ist dies nicht notwendig, da nirgendwo ein Gebäude dieses Bauvolumens vorzufinden ist.

7.2.7.5 Die gleichzeitige Festsetzung von Trauf- und Gesamthöhen über NN über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

8 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Hergensweiler im Bereich der katholischen Kirche "St. Ambrosius" südöstlich des Orts-Zentrums. Der Bereich ist von bestehender Wohnbebauung umgeben. Einzig im Nordosten besteht ein schmaler Übergang in die freie Landschaft. Das Plangebiet schließt die "Bahnhofstraße", die "Dorfstraße", den "Leiblachweg" sowie die Straße "Im Stillen Winkel" mit ein.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Siedlungsstruktur mit überwiegend bestehender Bebauung. Für das Schutzgut besteht somit bereits eine Beeinträchtigung durch die vorhandene Versiegelung der Gebäude und Verkehrswege. Im Bereich der Gärten kommen mehrere Gehölze vor, welche auf Grund ihres Alters und Größe einen potenziellen Lebensraum für schützenswerte Tierarten darstellen. Ansonsten sind die Grünflächen (Gärten) stark anthropogen geprägt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit einem Vorkommen von Ubiquisten sowie Kulturfolgern zu rechnen. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten. Eine Relevanz der Fläche in Bezug auf den Biotopverbund ist auf Grund der bestehenden Bebauung ebenfalls nicht gegeben.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste kartierte Biotop liegt etwa 40 m nördlich südwestlich des Geltungsbereiches ("Streuobstbestände von Wolfgangsberg bis südlich Hagers südöstlich der Bahnlinie", Nr. 8324-0117-015). Das nächste Schutzgebiet befindet sich ca. 720 m südöstlich der Planfläche (FFH-Gebiet "Laiblach und Oberreitnauer Ach", Nr. 8424-371.02).

8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Rhein-Jungmoränenregion, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. So konnten sich nach der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayrischen Landesamtes für Umwelt vorherrschend Braunerden sowie gering verbraunte Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) ausbilden.

Die Böden sind durch die bestehende Bebauung überwiegend versiegelt und können so ihre Funktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für Vegetation) weitestgehend nicht mehr erfüllen. Einzig im Bereich der offenen Grünflächen (Gärten) kann der Boden seine Funktionen noch uneingeschränkt ausüben. Durch die anthropogene Überprägung der Flächen ist mit regelmäßigen Bodeneingriffen sowie Düngereinträgen zu rechnen.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auf Grund des Gefälles in südöstlicher Richtung kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser kommen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet bereits an. Die Niederschlagswasserversickerung ist auf Grund der bestehenden Versiegelung stark reduziert und beschränkt sich ausschließlich auf die offenen Bereiche (Gärten) zwischen der Bebauung.

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche, bereits überbaute Siedlungsfläche, weshalb eine Produktion von Kaltluft fast vollständig entfällt. Durch die wenigen Bäume in den Gartenflächen kommt es zu einer Produktion von Frischluft, was eine Verbesserung des innerörtlichen Kleinklimas zur Folge hat. Auch haben die Bäume eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Hergensweiler liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Da das Gebiet bereits bebaut ist, kommt dem Schutzgut keine Bedeutung zu.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner nennenswerten Veränderung für das Schutzgut. Einzig im Bereich der geplanten Garagen- und Stellplatzflächen sowie der dazugehörigen Verkehrsflächen im westlichen Abschnitt des Geltungsbereiches, kommt es zu einem Verlust der in den Gartenflächen vorkommenden Vegetation. Hierunter müssen zudem wenige Bäume gefällt werden, welche einen potenziellen Lebensraum von schützenswerten Tierarten darstellt. Im Rahmen der Planung werden jedoch drei Bäume als zu erhalten festgesetzt, um ein Mindestmaß an vorhandener Durchgrünung zu erhalten. Insofern die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fassung vom 06.11.2018) und der Stellungnahme (22.09.2020) sowie im Hinweis zum Artenschutz aufgeführten Maßnahmen beachtet werden, dürften keinen nennenswerten Beeinträchtigungen auf vorhandene Tierarten entstehen.

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen. Gleiches gilt für das oben genannte FFH-Gebiet.

8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Allerdings handelt es sich bei der hinzutretenden Versiegelung umso geringe Flächengrößen, dass diese keinerlei Auswirkungen auf das Schutzgebiet hat.

8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung einzelner Bäume, wird die Produktion von Frischluft in geringem Maße reduziert. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf das vorherrschende Kleinklima. Die hinzutretende Versiegelung ist zudem so gering, dass es für das Schutzgut zu keiner Beeinträchtigung kommt.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die bestehende Vorbelastung für das Schutzgut (Bestandsgebäude) kommt es durch die hinzutretende Bebauung

zu einer geringen Beeinträchtigung. Durch den Verlust der bestehenden Gehölze kommt es zu Einbußen des durchgrünten Ortsbildes. Um jedoch den platzartigen Charakter so gut es geht zu erhalten, werden drei Linden als zu erhalten festgesetzt.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Um den wertvollen Bestand der vorhandenen Linden teilweise zu sichern und gleichzeitig eine Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, werden drei Linden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

8.2.3.3 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

8.2.3.4 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

8.3 Örtliche Bauvorschriften

8.3.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.3.1.1 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

8.3.2 Regelung über die Gestaltung der Tiefgarage/Stellplätze

8.3.2.1 Für die Gestaltung der oberirdisch sichtbaren Bauteile der Tiefgarage ist eine Konstruktion in Stahl oder Stahlbeton vorgesehen. Hierfür wird eine Holzfassade umgesetzt, das sich mit dem denkmalgeschützten Hauptgebäude entsprechend abstimmt.

8.4 Sonstige Regelungen

8.4.1 Abstandsflächen

8.4.1.1 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 Begründung – Sonstiges

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 0,42 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als MD	0,33	78,6 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,09	21,4 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Hergensweiler beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.02.2020) 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 10.03.2020 enthalten):

- Neufassung der Planzeichnung (CAD)
- Ergänzung des Biotops außerhalb des Geltungsbereichs in der Planzeichnung
- Aktualisierung der Festsetzungen (zusätzliche und zu ergänzende) der neuen Planzeichnung
- Ergänzung des Hinweises zu bestehenden Gebäuden
- Ergänzung des Hinweises zum Denkmalschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Hergensweiler beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.05.2020) 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 16.07.2020 enthalten):

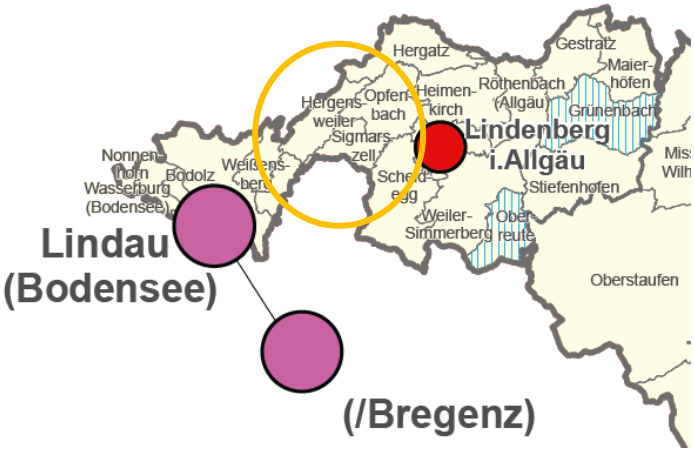
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Höhenfestsetzungen auf Trauf- und Gesamthöhe ü. NN geändert
- Änderung der Festsetzung für Nebenanlagen in Festsetzung für den Stadel
- Änderung der Festsetzung für Garagen in Festsetzung für Tiefgarage und Parkplatz
- Aufnahme der Festsetzung zu den zu erhaltenden Bäumen
- Anpassung der Festsetzung für die sonstigen baulichen Anlagen
- Streichung der Festsetzung für Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung
- Streichung der Festsetzung für der Straßenbegrenzlinie
- Inkraftsetzung der Abstandsflächen

- Ergänzung bezüglich der Gestaltung des oberirdischen Teiles der Tiefgarage
- Ergänzung bezüglich der Gestaltung von Nebenanlagen
- Aufnehmen eines Hinweises zum Immissionsschutz
- Ergänzungen der Abarbeitung der Umweltbelange
- Ergänzungen der Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung
- Redaktionelle Änderungen der Begründung und des Planes

9.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Hergensweiler beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung 06.10.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatsitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die in der Gemeinderatssitzung darüber hinaus beschlossenen Inhalte ergänzen die Änderungen im Textteil und der Planzeichnung. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 15.10.2020 enthalten):

- Anpassung der Festsetzung zur maximal zulässigen Traufhöhe über NN
- Streichung des Planzeichens für Ein- und Ausfahrt
- Änderung der Bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu untergeordneten Baukörpern
- Änderung der Bauordnungsrechtlichen Vorschrift zur Gestaltung des oberirdischen Teils der Tiefgarage/Parkplatz
- Anpassung eines Hinweises zu Barrierefreies Bauen
- Redaktionelle Änderungen der Begründung und des Planes
- Aufnahme einer Festsetzung bezüglich der lärmschutztechnischen Belange
- Ergänzung der Festsetzung "Zu erhaltender Baum"
- Aufnahme einer Festsetzung mit Flächen für Stellplätze

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Darstellung als allgemein ländlicher Raum

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung teilweise als "Dorfgebiet" und im Übrigen als "Wohnbaufläche"

Blick von Süd-Westen auf das Plangebiet

Blick von Osten auf das Plangebiet

12 Verfahrensvermerke

12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 24.04.2018. Der Beschluss wurde am 04.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Hergensweiler, den ....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 15.05.2018 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 04.05.2018).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.01.2020 bis 03.02.2020 (Billigungsbeschluss vom 10.12.2019; Entwurfsfassung vom 12.11.2019; Bekanntmachung am 20.12.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie vom 30.03.2020 bis 04.05.2020 (Billigungsbeschluss vom 10.03.2020; Entwurfsfassung vom 11.02.2020; Bekanntmachung am 20.03.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner fand eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 31.08.2020 – 02.10.2020 zur Entwurfsfassung vom 19.05.2020 statt (Billigungsbeschluss vom 16.07.2020; Bekanntmachung am 21.08.2020).

Hergensweiler, den ....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 11.12.2019 (Entwurfsfassung vom 12.11.2019; Billigungsbeschluss vom 10.12.2019) sowie mit Schreiben vom 25.03.2020 (Entwurfsfassung vom 11.02.2020; Billigungsbeschluss vom 10.03.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 19.05.2020 (Billigungsbeschluss vom 16.07.2020.; Anschreiben vom 03.08.2020) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hergensweiler, den ....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.10.2020 über die Entwurfsfassung vom 06.10.2020.

Hergensweiler, den ....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" in der Fassung vom 06.10.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.10.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Hergensweiler, den ....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hergensweiler, den ....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

Plan aufgestellt am:	12.11.2019
Plan geändert am:	11.02.2020
Plan geändert am:	19.05.2020
Plan geändert am:	06.10.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung	Heike Marshall
Landschaftsplanung	Matthias Heumos
Immissionsschutz, Projektleitung	Philipp Kurz
Artenschutz	Jasmin Hirling

Verfasser: Philipp Kurz

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Philipp Kurz)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.