

Gemeinde Hergensweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fa. Blaser"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	12
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	13
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	14
6	Hinweise und Zeichenerklärung	15
7	Satzung	20
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	22
9	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	28
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	52
11	Begründung – Sonstiges	53
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	55
13	Begründung – Bilddokumentation	56
14	Verfahrensvermerke	57

- 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 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- 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**

(BlmSchG) 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

Firma Blaser

"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 ein Bauunternehmen.

Zulässig sind:

- ein Bürogebäude mit dem Betrieb zugeordneten Büroräumen und Nebenräumen (z.B. Sozialräume, Sanitärräume, Umkleide)
- eine Lagerhalle mit Werkstatt
- eine überdachte Lagerfläche mit Waschplatz
- Lagerflächen für Baumaterial, Schalung sowie Werkzeuge
- Hof- und Abstellflächen für betriebseigene Fahrzeuge (LKW, Transporter, etc.) und Bauschuttcontainer

2.2

GR ....m<sup>2</sup>

**Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von 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)

2.3

**Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch vollflächig versiegelte Hof- und Lagerflächen sowie Zufahrten um weitere 55 % sowie durch nicht vollflächig versiegelte Lagerflächen und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.




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

2.4

GH .... m ü. NN

**Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**

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

- 2.5 **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)
- 2.6  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 **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" ("Firma Blaser") genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (wie z.B. betriebseigene Stellplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen, Zufahrt), zulässig. Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.8  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind ausschließlich nicht überdachte Lagerflächen und Stellplätze zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.12 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser der Betriebsstätte wird über eine Pumpendruckleitung mit Anschluss an die gemeindeeigene Druckleitung entlang der Baumgartenstraße, welche in den bestehenden Mischwasserkanal auf Fl.-Nr. 76 mündet, zugeführt.

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird gesammelt und über Kanäle dem Riegersbach zugeführt. Wird der Riegersbach durch die Einleitung einer Stoßbelastung ausgesetzt, so sind Rückhaltungen erforderlich, welche das anfallende Wasser vorübergehend speichern und gedrosselt an das Gewässer abgeben.

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)

2.13



Private **Grünfläche als Bach begleitende Zone** ohne bauliche Anlagen; die zur Entwässerung notwendige Retentionsmulde ist innerhalb der Grünfläche zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.16 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, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.
- Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung 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)
- 2.17**  **Geh- und Fahrrecht** zu Gunsten der Firma Blaser zur Überfahrt auf das Betriebsgrundstück
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18 Lärmschutztechnische Bestimmung** **Be-** Die Betriebszeiten sind auf den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt.
- (§ 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.
  - 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 Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumarten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

#### Bach begleitende Zone

##### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Grau-Pappel	<i>Populus x canescens</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

##### Bäume 2. Wuchsklasse

Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Reif-Weide	<i>Salix daphnoides</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>

##### Sträucher

Grün-Erle	<i>Alnus viridis</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Deutsche Tamariske	<i>Myricaria germanica</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Echter Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>

Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Lavendel-Weide	Salix eleagnos
Schwarz-Weide	Salix x nigricans
Purpur-Weide	Salix purpurea
Weiß-Weide	Salix x rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.20



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von Gehölzen zur Stärkung des Ufergehölz-Randstreifens. In den Randbereichen sind feuchte bis frische Krautsäume zu entwickeln. Es sind ausschließlich Gehölze aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden (insbesondere Weiden- sowie Erlenarten).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21

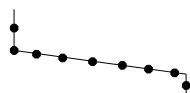


### Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindung;

Die naturnahe Feldhecke ist als Ortrandeingrünung zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

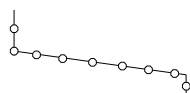
2.22



### Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.23



### Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

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

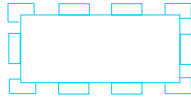
2.24



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Blaser" der Gemeinde Hergensweiler.

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

2.25



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

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

---

#### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden von der ÖkoAgentur Bayern käuflich erworbene Ökopunkte zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1608 der Gemarkung Thaining. Der Planung werden von der Maßnahme 8.226 Ökopunkte (umgerechnet 1.371 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche) zugeordnet.

Auf der käuflich erworbenen Ausgleichsfläche wurde ein strukturarmer Nadelholzbestand (N 712) in einen Eichen-Birkenwald, firscher bis feuchten Standort (L 223), entwickelt.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

**4.1 Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Glänzende oder spiegelnde 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, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

**4.2 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 m<sup>2</sup> (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) insgesamt 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.) und darf nicht in Signalfarben (grelle Farben) ausgeführt werden. Farbe und Gestaltung dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen führen oder deren Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit einschränken. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder täuschen.

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

## 5

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

---

#### 5.1

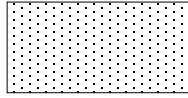


**Riegersbach** (ungefährer Verlauf, siehe Planzeichnung); verdolte Abschnitte sind mit einer gestrichelten, offene Abschnitte mit einer durchgezogenen Linie dargestellt.

Im Bereich der privaten Grünfläche als Bach begleitende Zone ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Mauern, feste Zäune, Wegebefestigungen aller Art durch Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekiesten oder bituminösen Geh- oder fahrwege o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, Gartenhütten, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Kompostanlagen usw.) verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

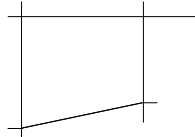
(§ 38 WHG i.V.m. § 29 WG)

6.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



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

6.3

8 8 / 3

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.4



**Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.5

### 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.

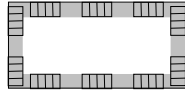
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die privaten Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

6.6



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartierte Biotope "Streuobstbestände von Rupolz bis Mollenberg nordwestlich der Bahnlinie Lindau-Immenstadt" (Nr. 8324-0115-006), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.7 **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.

6.8 **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.

## 6.9 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Lindau zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und

Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

- 6.10 Gemeindliche Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Blaser" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.11 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI 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 m<sup>3</sup>/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80-100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/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.
- 6.12 Ergänzende Hinweise** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten,

die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG)

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)

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.

### 6.13 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 Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Hergensweiler noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 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 "Fa. Blaser" in öffentlicher Sitzung am 15.07.2021 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Blaser" ergibt sich aus dessen zeichnerischen Teil vom 20.05.2021.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fa. Blaser" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.05.2021 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.05.2021.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 03.11.2020 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt Grund- und Umriss, die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachformen und -neigungen sowie die 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.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Blaser" wird die Begründung vom 20.05.2021 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

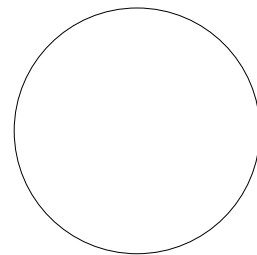
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### § 4 In-Kraft-Treten

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

Hergensweiler, den .....

.....  
(Herr Strohmaier, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**8.1 Allgemeine Angaben****8.1.1 Zusammenfassung**

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

**8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich des Hauptortes "Hergensweiler" und südlich des Ortsteiles "Rupolz". Die Erschließung des Plangebietes kann über die im Nordwesten befindliche Straße "Baumgarten" erfolgen. Darüber hinaus verläuft die Bundes-Straße 12 ("Kemptener Straße") südlich des Geltungsbereiches. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Hierfür soll nun eine Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Flächen zu Betriebsstätte mit Lagerhalle, Freilager sowie einem Bürogebäude mit Sozialräumen des Bauunternehmens "August Blaser" ermöglicht werden.

8.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 79/3 (Teilfläche), 88/3 und 88/15 (Teilfläche).

**8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

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

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

**8.2.2 Erfordernis der Planung**

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung einer Betriebsstätte mit Lagerhalle, Freilagerfläche sowie einem Bürogebäude mit Sozialräumen des Bauunternehmens "August Blaser". 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 und des Fehlens frei verfügbarer Flächen, das Vorhaben an dieser Stelle besser geeignet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dabei auf das notwendige Maß reduziert, um so wenig wie möglich Flächen in Anspruch zu nehmen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 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 Einzelhandelnutzungen 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 Einzelhandelnutzungen 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

8.2.3.2 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.

8.2.3.3 Zu Ziel 3.3 Anbindegebot: Bei dem überplanten Bereich handelt es sich planungsrechtlich um eine Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 12 ("Kemptener Straße"). Im Norden und Südwesten des Plangebietes, bestehen zwar bereits Gebäude und gewerbliche Nutzungen, auf Grund des geringen Umfangs dieser Nutzungen kann das Anbindegebot jedoch nicht als erfüllt angesehen werden.

Die Gemeinde Hergensweiler ist nicht im Besitz von freien, verfügbaren Flächen und kann keine angebundene Alternativstandorte nachweisen. Dass sich das Plangebiet allerdings an einer Stelle befindet, die im Umfeld gewerblich vorgeprägt ist und die Topografie optimale Bedingungen für eine Ansiedlung des Bauunternehmens "August Blaser" vorweist, kann die vorliegende Planung als Ausnahmefall betrachtet werden.

8.2.3.4 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 II 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.
- 8.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 8.2.3.6 Die Gemeinde Hergensweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung einer Betriebsstätte mit Lagerhalle, Freilager sowie einem Bürogebäude mit Sozialräumen (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).
- 8.2.3.7 Als Gewerbebaufläche erscheint der überplante Bereich auf Grund seiner umgebenden gewerblichen Nutzung und der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlage geeignet. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Wie dem Punkt "Erfordernis der Planung" zu entnehmen, sind keine anderen gewerblichen Bauflächen verfügbar.
- 8.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 8.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Nutzungsänderung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einer Betriebsstätte für das Bauunternehmen "August Blaser", die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern und zu stärken.
- 8.2.4.2 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.

- 8.2.4.3 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.
- 8.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 8.2.5.1 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 des Nutzungs-Zweckes "Firma Blaser" 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.
- 8.2.5.2 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 zulässiger Grundflächen wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen.
  - Durch die Möglichkeit, die insgesamt zulässige Grundfläche neben der in der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift, für weitere, zum Betrieb erforderliche bauliche Anlagen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um das Vorhaben zu ermöglichen. Aufgrund der praktischen Umsetzung des Bauvorhabens sowie der begrenzten Größe des Plangebietes ist die Erhöhung der versiegelten Grundfläche erforderlich. Die Überschreitung ist hierbei städtebaulich verträglich, da sich das Vorhaben bzgl. der Anordnung und Aufteilung der Gebäude gut in die bereits bestehende Ortsstruktur einfügt. Auf den aufgenommenen privaten Grünflächen, die als begleitende Zone des Baches "Riegersbach" dienen, dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Hierbei wird gewährleistet, dass an dieser Stelle keine weitere Bebauung erfolgt. Da durch das Vorhaben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen, ist eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung möglich.

- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes in Metern über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Sie ist auch für den Außenstehenden nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die zulässigen Höhen sind dabei auf die einzelnen Gebäudekörper bzw. Anlagen festgesetzt.

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

8.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die Größe der Gebäude gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nur in geringen 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. Erforderliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

## **8.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

8.2.6.1 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 Weißenberg eine Anbindung an die A 96.

8.2.6.2 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Bundes-Straße 12 ("Kemptener Straße") auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 20,00 m ist durch die Festsetzung zur Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, gewahrt.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Blaser" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet nördlich des Hauptortes Hergensweiler ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Hergensweiler. Das überplante Gebiet schließt im Südwesten sowie im Norden an bestehende Bebauung an. Im Südwesten wird die geplante Bebauung von der Bestandsbebauung durch einen Bachlauf getrennt, welcher im Nordwesten parallel zur Straße "Baumgarten" innerhalb des Geltungsbereiches verläuft. Das Areal wird im Norden über die Straße "Baumgarten" erschlossen und wird hier von ihr begrenzt. Im Südosten befindet sich die Bundesstraße B 12 ("Kemptener Straße").
- 9.1.1.3 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 angrenzenden Fläche, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der relativ ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der Firma Blaser. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag der Gemeindeverwaltung hierfür eine konkrete und dringliche Anfrage vor.
- 9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundfläche (GR) von insgesamt 1.360 m<sup>2</sup>, Gebäudehöhen bis maximal 541,00 m u. NN sowie Pflanzgebote für die private Grünfläche als Bach begleitende Zone. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Für Dacheindeckungen sind ausschließlich rote und graue Farbtöne sowie Dachbegrünungen zulässig.
- 9.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Blaser" 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.

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,35 ha, davon sind 0,27 ha Gewerbegebiet, 0,01 ha Verkehrsflächen und 0,07 ha Grünflächen.

9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.371 m<sup>2</sup> bzw. 8.226 Ökopunkten erfolgt über den Zukauf von Ökopunkten über die ÖkoAgentur Bayern. Die gekauften Punkte entsprechen einer Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Thaining (Fl.-Nr. 1608).

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

### 9.1.2.1 Regionalplan:

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

### 9.1.2.2 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. Die Feldhecke entlang der Bundesstraße B 12 ist als "Einzelgehölze, Gehölzgruppen, Feld- und Ufergehölze, Feldhecken" 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).

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

Nordöstlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 725 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Stockenweiler Weiher, Degermoos, Schwarzenbach" (Nr. 8324-301). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenchonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sowie der Tatsache, dass sich die geplante Bebauung zwischen bereits vorhandenen Gewerbebetrieben befindet, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung sowie eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG sind daher nicht erforderlich.

### 9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

– Nördlich bzw. nordwestlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 70 m befinden sich mehrere Teilflächen des gem Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotopes "Streuobstbestände von Rupolz bis Mollenberg nordwestlich der Bahnlinie Lindau-Immenstadt" (Nr. 8324-0115). Weitere Biotope befinden sich im Umfeld. Die Biotope sind auf Grund ihrer Entfernung zum

- überplanten Areal nicht von der Planung betroffen. Schutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet und sind daher auch von einer Beeinträchtigung ausgeschlossen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### 9.1.2.5 Biotopverbund

Auf Grund des vorhandenen Gewässerlaufes, welcher das Plangebiet von Südwesten nach Nordwesten umschließt, kommt dem Plangebiet eine gewisse Bedeutung für den Biotopverbund zu. Daher ist ein Abstand von etwa 10 m zum Gewässer notwendig. Dieser wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gewährleistet. Um den Biotopverbund in diesem Bereich zu stärken, sieht der Bebauungsplan Gehölzpflanzungen auf den Grünflächen vor. Somit sind erhebliche Auswirkungen auf den Biotopverbund durch die Planung ausgeschlossen.

### 9.2 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)

#### 9.2.1 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)

##### 9.2.1.1 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 intensiv genutztes Grünland. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln) und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. So ist der Vegetationsbestand überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Im südlichen Bereich befindet sich eine Feldhecke, welche derzeit insbesondere durch verschiedene Vogel- und Insektenarten als Lebensraum und als Nahrungsquelle dienen kann. Auch sorgt die Hecke für einen Sichtschutz von der "Kemptener Straße" auf das Plangebiet.
- Im Südwesten wird die geplante Bebauung von der Bestandsbebauung durch einen Bachlauf getrennt, welcher im Nordwesten parallel zur Straße "Baumgarten" innerhalb des Geltungsbereiches verläuft. Der Bachlauf wird von Gehölzen gesäumt. Insgesamt bildet das Gewässer einen

wichtigen Lebensraum für feuchteliebende Tier- und Pflanzenarten, welcher jedoch durch die angrenzende Bebauung bereits vorbelastet ist.

- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege und Gewerbeflächen stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische oder faunistische 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 auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund des Bachlaufes zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.2 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. Von Norden ragen pleistozäne bis holozäne Abschwemme in den Geltungsbereich hinein. Daraus haben sich vorherrschend Braunerden sowie gering verbreitet auch Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) gebildet, welche sich über einem tiefen Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) befinden. Im Bereich der Schwemme haben sich Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne) gebildet, welche verbreitet mit einer Deckschicht vorherrschend sind, allerdings selten als Moor auftreten. Diese Böden sind im Untergrund überwiegend carbonathaltig.
- Die Böden im Plangebiet sind mit Ausnahme der bestehenden Straße vollständig unversiegelt und können daher ihre Funktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) uneingeschränkt erfüllen. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, [umweltatlas.bayern.de](http://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 Grünlandschätzungsrahmens 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 eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

### 9.2.1.3 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.

- Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Bachlauf, zu dem ein entsprechender Gewässerrandstreifen einzuhalten ist.



- 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 hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.4 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 keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Misch-sowie über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer und eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Auf Grund der Topographie ist nicht mit oberflächlich abfließenden Hangwasser zu rechnen.

#### 9.2.1.5 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.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldhecke sowie die Gehölze entlang des Bachlaufes Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs 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 und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Gewerbegebiet 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.

#### 9.2.1.6 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 landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenfläche, welche sich zwischen zwei bereits vorhandenen gewerblichen Betrieben befindet. So sind bereits die Blickbeziehungen aus Südwesten und Nordosten ausgeschlossen. Nach Süden steigt das Gelände leicht an und es befindet sich hier eine kleine Feldhecke. Diese schirmt das Plangebiet ebenfalls ab. Ausschließlich aus Norden bzw. Nordwesten sind Blickbeziehungen aus der freien Landschaft möglich. Insbesondere von der Straße "Baumgarten", welche von der ortsansässigen Bevölkerung als Verbindung in die freie Landschaft nutzbar ist, ist das Plangebiet einsehbar.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.7 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 wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt daher nur eine geringfügige Naherholungs-Funktion. Zudem sind durch die umliegenden Gewerbebetriebe Störungen bereits gegeben.
- Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.8 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.

#### 9.2.1.9 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/m<sup>2</sup>. 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.

9.2.1.10 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.

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

9.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen 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. Die Schutzgebiete (FFH-Schutzgebiet), Biotop 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.

9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) 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; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

**9.2.3 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)**

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Bäume sind von der Planung nicht betroffen. In Folge der heranrückenden Bebauung wird der angrenzende Bachlauf in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch den ausgehenden Gewerbelärm gestört werden.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Erweiterung Gewässer begleitende Gehölze, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Innerhalb der privaten Grünfläche als Bach begleitende Zone sind Gehölze zu pflanzen, welche den Gewässerrand und den Biotopverbund stärken sollen. Die südliche Feldhecke wird durch eine Pflanzbindung geschützt und bleibt in ihrer Form als Lebensraum erhalten. 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. 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. 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)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- 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. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
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	– –
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Das angrenzende und innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Gewässer bleibt unverändert bestehen. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sollte auf Grund der Biotopverbundfunktion des Gewässers nach Südwesten im Mittel ein Randstreifen von 10 m eingehalten werden. Nach Nordwesten ist gemessen von der Grundstücksgrenze ein 5 m Randstreifen ausreichend.
- Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 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. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Erichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. 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 erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe.

#### 9.2.3.5 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):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im westlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

- 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 begrenzten Größe des geplanten Baugebietes 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.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- 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 auf den privaten Grünflächen) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung 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)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–



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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringe Beeinträchtigung, da eine den Ortsrand prägende Grünfläche entlang eines Gewässerlaufes verloren geht.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung auf das absolut notwendige Maß beschränkt wird und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das angrenzende Gewässer möglichst gering zu halten, wird eine Pflanzung auf der privaten Grünfläche als Bach begleitende Zone festgesetzt. So soll die Bebauung verträglich in die gewachsene natürliche Struktur eingebunden werden und so die Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermindern. Die festgesetzte Pflanzliste trägt 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 werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	gewerbliche Überprägung offener Grünflächen	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Stärkung des Gewässerrandstreifens	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung eines Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft bleibt erhalten. Die Erlebbarkeit des

landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.

- 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)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

#### 9.2.3.8 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, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 9.2.3.9 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 Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, welche Auswirkungen auf das bereits bebaute Gebiet haben 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 zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Größere Heiz- oder Produktionsanlagen (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen), die zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen könnten, sind im Geltungsbereich nicht zulässig. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. 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 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.

#### 9.2.3.10 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".

#### 9.2.3.11 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.

#### 9.2.3.12 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)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

#### 9.2.3.13 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.

- 9.2.3.14 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 e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

- 9.2.3.15 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.

#### **9.2.4 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):**

- 9.2.4.1 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 9.2.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland bzw. um intensiv genutzte Grünflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.3 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.4 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.5 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.6 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

- 9.2.4.7 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 9.2.4.8 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist.
- 9.2.4.9 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes und Stärkung des Gewässerrandstreifens durch eine private Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes im Bereich der südlichen Feldhecke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung einer Pflanzliste, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung und Photovoltaikmodulen mit geringer Reflexion (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
  - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Vermeidung einer Verschlechterung des Kleinklimas und Schaffung von Ersatzlebensräumen durch verbindliche Dachbegrünung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Klima/Luft)

9.2.4.10 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld A I, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von 2.742 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.371 m<sup>2</sup>.

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	A I	0,5	2.742	1.371
<b>Summe</b>			<b>2.742</b>	<b>1.371</b>

9.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf von 1.371 m<sup>2</sup> muss anderer Stelle erbracht werden. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, für den Nachweis des Ausgleichs Ökopunkte zu kaufen. Da nach dem Leitfaden zu "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" jedoch der Ausgleichsbedarf in Quadratmetern und nicht in Ökopunkten angegeben wird, ist eine überschlägige Umrechnung erforderlich. Hierfür wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Lindau folgende Vorgehensweise herangezogen:

9.2.4.12 Ursprünglich war als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer extensiven Streuobstwiese auf einer bislang als Intensivgrünland genutzten Fläche vorgesehen. Die Ausgleichsfläche hätte dann eine Größe von 1.371 m<sup>2</sup> gehabt, womit der Ausgleichsbedarf gedeckt wäre. Wird diese Aufwertung von Intensivgrünland (G 11) in einen Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlerer bis alter Ausprägung (B 432) in die Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) übersetzt, ergäbe sich hierdurch eine Aufwertung von 3 Wertpunkten/m<sup>2</sup> (G 11) zu 9 Wertpunkten/m<sup>2</sup> (10 WP bei B 432 abzüglich 1 WP aufgrund der Berücksichtigung des Prognosewertes (lange Entwicklungszeit)). Die Aufwertung beträgt damit 6 WP/m<sup>2</sup>. Auf der gesamten Ausgleichsfläche würde somit eine Aufwertung von  $6 \cdot 1.371 = 8.226$  Wertpunkten erzielt. Damit entsprechen 8.226 Wertpunkte dem oben berechneten Ausgleichsflächenbedarf.

9.2.4.13 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.371 m<sup>2</sup> bzw. 8.226 Ökopunkten erfolgt über den Zukauf von Ökopunkten über die ÖkoAgentur Bayern. Die gekauften Punkte entsprechen einer Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Thaining (Fl.-Nr. 1608). Auf der käuflich erworbenen Ausgleichsfläche wurde ein strukturarmer Nadelholzbestand (N 712) in einen Eichen-Birkenwald, firscher bis feuchten Standort (L 223), entwickelt (Ökokonto-ID (ÖFK): 194663/194664).

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

9.2.5.1 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 der bereits vorhandene Straße "Baumgarten", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind.

## **9.2.6 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)**

9.2.6.1 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.

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

### **9.3.1 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):**

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- 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)

9.3.1.2 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.



**9.3.2 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):**

9.3.2.1 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 und Ausgleichsmaßnahmen 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.

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

9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet nördlich des Hauptortes Hergensweiler ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 0,35 ha.

9.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Hergensweiler. Das überplante Gebiet schließt im Südwesten sowie im Norden an bestehende Bebauung an. Im Südwesten wird die geplante Bebauung von der Bestandsbebauung durch einen Bachlauf getrennt, welcher im Nordwesten parallel zur Straße "Baumgarten" innerhalb des Geltungsbereiches verläuft. Das Areal wird im Norden über die Straße "Baumgarten" erschlossen und wird hier von ihr begrenzt. Im Südosten befindet sich die Bundesstraße B 12 ("Kemptener Straße").

9.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotop, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Bebauung offener Grünflächen entlang eines Bachlaufes, welcher eine gewisse Rolle im Biotopverbund besitzt.

Zur Minimierung der Eingriffe erfolgt eine Eingrünung des Gebietes und Stärkung des Gewässerstrandstreifens durch eine private Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen. Zudem wird die südliche Feldhecke erhalten. Um Auswirkungen auf wassergebundene Insekten zu vermeiden, wird eine Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung sowie die Verwendung von Photovoltaikmodulen mit geringer Reflektion festgesetzt. Um eine naturnahe Gestaltung der Pflanzungen zu gewährleisten, ist die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze vorgeschrieben. Zudem dürfen im Übergang zur freien Landschaft und angrenzend an öffentliche Flächen ausschließlich Laubgehölze gepflanzt 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.

- 9.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.371 m<sup>2</sup> bzw. 8.226 Ökopunkten erfolgt über den Zukauf von Ökopunkten über die ÖkoAgentur Bayern. Die gekauften Punkte entsprechen einer Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Thaining (Fl.-Nr. 1608). Auf der käuflich erworbenen Ausgleichsfläche wurde ein strukturarmer Nadelholzbestand (N 712) in einen Eichen-Birkenwald, firscher bis feuchten Standort (L 223), entwickelt.
- 9.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich 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.
- 9.3.3.7 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.

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

- 9.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
  - Regionalplan der Region Allgäu
  - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
  - Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes 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 Landesamtes für Denkmalpflege
- 9.3.4.2 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 10.09.2020 im Landratsamt Lindau (ergänzter Vermerk vom 29.09.2020) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Lindau zu den Themenfeldern Immissionsschutz (zu Lärmimmissionen der Bundesstraße B 12 und angrenzender Gewerbebetriebe, zu Mitarbeiterwohnungen und zum Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung), Naturschutz (zu Auswirkungen auf Biotope und Schutzgebiete, Erfordernis einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Kompensationsfaktor, Ausgleichsflächen, Gewässerrandstreifen und dem damit verbundenen Biotopverbund, Eingrünungsmaßnahmen sowie Durchführung eines Ortstermines) und zum Artenschutz (zum Verzicht auf artenschutzrechtliche Untersuchungen)
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zu Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und zur flächensparenden Siedlungsentwicklung), des Staatlichen Bauamtes Kempten (zu Beleuchtung und Gestaltung von Werbeanlagen, Ableitung von Abwasser und Niederschlagswasser sowie Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen), des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (zur flächensparenden Siedlungsentwicklung), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz und Oberflächengewässer), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zu bodendenkmalpflegerischen Belangen) sowie des Landratsamtes Lindau, Wasserrecht (zu Wasserschutzgebieten und Umgang mit Niederschlagswasser)
- Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in den Riegersbach der Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH vom 14.01.2021 zu den Themenfeldern Bodenverhältnisse und zum Entwässerungskonzept

**10.1 Örtliche Bauvorschriften****10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

10.1.1.1 Die Regelung zu Dachformen sowie Dachneigungen ergeben sich aus dem Vorhaben und Erschließungsplan.

10.1.1.2 Die darüber hinaus getroffene Vorschrift über Farben lässt dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbaun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landwirtschaftliche Situation ein.

**10.2 Sonstige Regelungen****10.2.1 Werbeanlagen**

10.2.1.1 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.

**11.1 Umsetzung der Planung****11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

**11.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

11.1.2.1 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.

**11.1.3 Durchführungsvertrag**

11.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

**11.2 Erschließungsrelevante Daten****11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,35 ha

**11.2.2 Erschließung**

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Abwasserkanalisation

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell

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

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

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

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallentsorgung, Kempten (Allgäu)

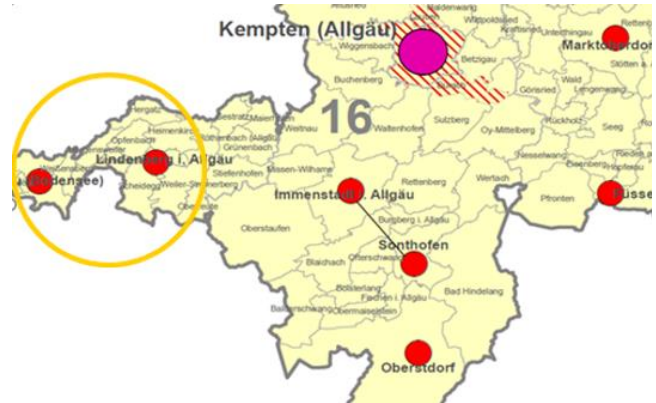
11.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Blaser" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

### 11.2.3 Planänderungen

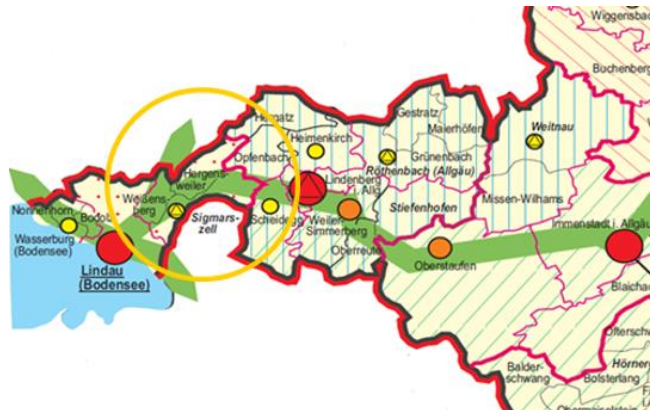
11.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Hergensweiler beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.05.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im 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 20.05.2021 enthalten):

- Überarbeitung der Rechtsgrundlage BayBO
- Änderung der Festsetzung zur Gesamthöhe im Planteil
- Anpassung der Darstellung des Riegersbachs im Planteil
- Anpassung des Hinweises zum Grundwasserschutz
- Überarbeitung der ergänzenden Hinweise zu den Bodendenkmälern
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Allgemein ländlicher Raum mit Lage auf Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für Landwirtschaft



Blick von Nordwesten nach Süd-  
osten über das Plangebiet



Blick von Westen nach Osten  
über das Plangebiet



Blick von Nordosten nach Süd-  
west über das Plangebiet





**14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.07.2018. Der Beschluss wurde am 27.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Im Laufe des Planungsprozesses hat sich die Lage des Geltungsbereiches von der Fl.-Nr.: 76 auf die Fl.-Nr.: 88/3 geändert.

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

**14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 (Billigungsbeschluss vom 28.01.2021; Entwurfsfassung vom 15.01.2021; Bekanntmachung am 26.02.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ferner fand eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.06.2021 bis 28.06.2021 zur Entwurfsfassung vom 20.05.2021 statt (Billigungsbeschluss vom 27.05.2021; Bekanntmachung am 04.06.2021).

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

**14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 10.09.2020 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 01.03.2021 (Entwurfsfassung vom 15.01.2021; Billigungsbeschluss vom 28.01.2021) sowie mit Schreiben vom 31.05.2021 (Entwurfsfassung vom 20.05.2021; Billigungsbeschluss vom 27.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert).

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

#### 14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.07.2021 über die Entwurfsfassung vom 20.05.2021.

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

#### 14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fa. Blaser" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fa. Blaser" 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)

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

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Blaser" 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: 15.01.2021

Plan geändert am: 20.05.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Rudolf Zahner
Stadtplanung	Heike Marschall
Landschaftsplanung	Matthias Heumos
Immissionsschutz und Projektleitung	Philipp Kurz

Verfasser: Philipp Kurz

.....

(i.A. 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.