

Gemeinde Hergensweiler

1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost"

Fassung vom 21.02.2017

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
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) 11
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 13
5	Hinweise und Zeichenerklärung 15
6	Satzung 19
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 21
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 26
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 47
10	Begründung – Sonstiges 48
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 50
12	Begründung – Bilddokumentation 51
13	Verfahrensvermerke 52

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

- 2.1  **Reines Wohngebiet**
Die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 3 BauNVO; Nr. 1.1.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 GR 180 m² **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost"; bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV)
- 2.3 **Überschreitung der Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
— Stellplätze und
— Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
um weitere 50 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 Z II **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV)
- 2.5 WH 6,50 m **Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß
Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen

Oberkante des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

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

2.6 FH 8,00 m

Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der Firsthöhe: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes mit der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.

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

2.7 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV)

2.8 

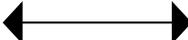
Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV)

2.9 

Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

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

2.10 

Haupt-Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 15^\circ$; die eingezeichnete Firstrichtung bezieht

sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 pro Einzelhaus.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.12 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.13 Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes** Die Ableitung des innerhalb des Baugebietes (Baugrundstück) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.
- Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Mischwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Das genannte Niederschlagswasser ist (mit Ausnahme der über die Not-Entlastungen anfallenden Wassermengen) auf dem jeweiligen Grundstück auf dem es anfällt durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen zu versickern.
- Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen.
- Die Versickerung ist breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.
- Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen

nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.14



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

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

2.15



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;**

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Anlage einer Streuobstwiese durch die Pflanzung von vier Obsthochstämmen zur Entwicklung einer Streuobstwiese

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Zu pflanzender Obstbaum-Hochstamm, verbindlicher Standort, der innerhalb der privaten Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist.

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

2.17



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (Änderungsbereich mit Festsetzungen); es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Der Erhalt eines Obstbaum-Hochstammes, über den als zu erhaltend festgesetzten Baum (siehe unten) hinaus, kann auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

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

2.18



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.19 **Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

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

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

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

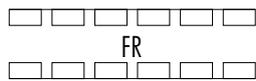
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.20



Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der Fl.-Nr. 1037/2

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" der Gemeinde Hergensweiler.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" (Fassung vom 29.05.1973, rechtsverbindlich seit 27.06.1974) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" ersetzt.

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

3

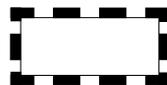
Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

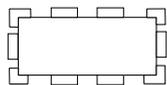
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nm. 1037/2 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg Südost"



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme



gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Biotope

Maßnahmen:

- Pflanzung von vier Obstbaum-Hochstämmen

- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Düngung der Gehölze mit Festmist zulässig)

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

- 4.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 SD Dachform **Satteldach**
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 DN 26 - 30° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 4.4 **Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.5 **Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von
- Hauptgebäuden
 - Garagen sowie
 - sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 26° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blehdächer ohne Beschichtung) und/oder spiegelnden/glänzenden Oberflächen zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

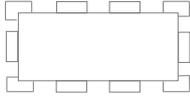
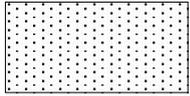
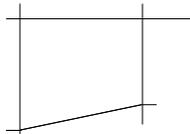
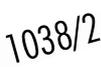
4.6 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

Dies gilt nicht für Zufahrten, die an einen verkehrsberuhigten Bereich ("Spielende Kinder") angrenzen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 5.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" der Gemeinde Hergensweiler (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.5  Externe **Ausgleichsfläche** gemäß Kapitel 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" (siehe Planzeichnung)
- 5.6 **Vorhandene Gehölze** Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

- 5.7  **Vorhandene Gehölze** (siehe Planzeichnung; Standorte nicht eingemessen, nicht alle vorhandenen Gehölze sind dargestellt)
- 5.8  **Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts;** hier gem. Bayerischem Naturschutzgesetz kartierte Biotope, jeweils außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).
- 5.9 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes**
 Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.
- 5.10 **Barrierefreies Bauen**
 Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
- 5.11 **Brandschutz**
 Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).
 Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.
 Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
 Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.12 Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.13 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Hergensweiler vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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.

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" in öffentlicher Sitzung am 09.05.2017 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 21.02.2017.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1037/2 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 21.02.2017. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" hierzu wird die Begründung vom 21.02.2017 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" (Fassung vom 29.05.1973, rechtsverbindlich seit 27.06.1974) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

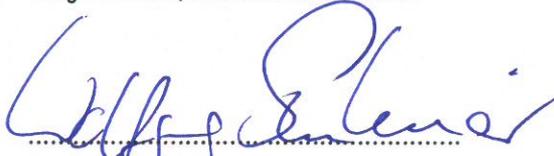
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" zuwider handelt.

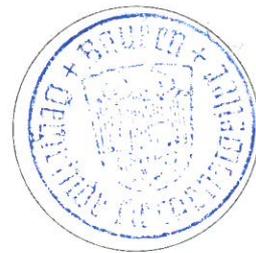
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" der Gemeinde Hergensweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Hergensweiler, den 14.06.2017


.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Mollenberg. Dieser befindet sich am äußersten südwestlichen Rand der Gemeinde Hergensweiler im Norden des Landkreises Lindau (Bodensee).

7.1.2.2 Der Änderungsgeltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1038/2 und 1038/5 (Teilfläche) des bereits bestehenden Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" (Fassung vom 29.05.1973, rechtsverbindlich seit 27.06.1974). Der Änderungsgeltungsbereich befindet sich im südöstlichen Bereich des bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

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

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

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Allerdings befindet sich innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches eine Streuobstwiese. Weitere herausragende landschaftliche Naturelemente sind nicht vorhanden.

7.2.1.3 Das Gelände fällt von West nach Ost um ca. 1 m ab. In Nord-Süd-Richtung ist kaum eine Geländeveränderung zu verzeichnen.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Ziel der Planung ist es auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1038/2 Wohnbebauung in Form eines Einzelhauses planungsrechtlich zu ermöglichen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft auf diesem Grundstück keine planungsrechtlichen Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung bzw. bauordnungsrechtliche Vorschriften. Da es sich um eine Lage am Ortsrand handelt ist eine Regelung des Maßes der baulichen Nutzung von besonderer Bedeutung, da eine Einfügung des Einfamilienhauses in die städtebauliche Gesamtsituation gegeben sein muss. Hauptaugenmerk liegt hierbei bei der Wahrung des Ortsbildes.

7.2.2.2 Der Bebauungsplan ist daher an dieser Stelle zu ändern. Momentan wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.2.3 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" soll der Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum begegnet werden.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplanes Allgäu (RP16).

7.2.3.2 Die Gemeinde Hergensweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im zu ändernden 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).

7.2.3.3 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf fehlende Festsetzungen des bereits bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist aufgrund der Lage am Ortsrand eine Ortsrandeingrünung von Bedeutung. Ferner ist anzumerken, dass das festgesetzte reine Wohngebiet (WR) von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Lärm- und Geruchsmissionen beeinträchtigt werden kann, wobei ein reines Wohngebiet nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) gleich einem Wohn- bzw. Mischgebiet einzustufen ist. Dies ist als Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1038/2 Wohnbebauung in Form eines Einfamilienhauses planungsrechtlich zu ermöglichen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft auf diesem Grundstück keine planungsrechtlichen Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung bzw. bauordnungsrechtliche Vorschriften. Daher ist der Bebauungsplan an dieser Stelle zu ändern.

7.2.4.3 Die Systematik der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung

7.2.4.4 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich ist ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO erfahren innerhalb des gesamten Gebietes die in § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO angeführten Nutzungen grundsätzlichen Ausschluss: Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

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

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Sie bezieht sich auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" und besagt, dass innerhalb der Baugrenze der 1. Änderung 180 m² Grundfläche zur Errichtung eines Einzelhauses zulässig sind. Dieser Wert ist von einer etwaigen Grundstücksteilung unabhängig. Durch die Festsetzung wird das Gebäude nicht übermäßig groß und fügt sich in das Ortsbild ein, ohne als Fremdkörper zu wirken.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für

die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

- 7.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Ortsrandlage wird sich auf die Zulässigkeit eines Einzelhauses beschränkt.
- 7.2.5.5 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzn) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind innerhalb des Plangebietes zulässig.
- 7.2.5.6 Aufgrund der Wahrung des Ortsbildes wird die Firstrichtung mit einer möglichen Abweichung von 15° festgesetzt, um der Bauherrschaft eine möglichst hohe Gestaltungsfreiheit zu gewähren.
- 7.2.5.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet. Auf Grund dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewoherndichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen.
- 7.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.5.9 Das im Norden des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1038/2 festgesetzte Fahrrecht soll die Erreichbarkeit des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1037/2 durch landwirtschaftliche Fahrzeuge ermöglichen.
- 7.2.5.10 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.6.3 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung der durch den Ortsteil führenden "Krautstraße" in die B12 (Bodenseestraße) gut an das Verkehrsnetz angebunden.

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

- 7.3 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 7.3.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 7.3.1.1 Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Wohnbebauung in Form eines Einfamilienhauses südöstlich des Ortsteils Mollenberg planungsrechtlich ermöglicht.
- 7.3.1.2 Das überplante Gebiet schließt nördlich direkt an das Landhaus Breg und westlich an eine Verkehrsfläche an. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
- 7.3.1.3 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird der Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" und "Wohnbaufläche" dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für diesen Grundstücksbereich keine planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Bauordnungsrechtliche Vorschriften. Es ist keine Baugrenze festgesetzt, daher ist der Bebauungsplan an dieser Stelle zu ändern. Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf. Der gewählte Standort ist hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Landhauses Breg gut geeignet.
- 7.3.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.
- 7.3.1.5 Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" 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.
- 7.3.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 356 m² erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" und teilweise auf einer externen Fläche der Gemarkung Hergensweiler (Fl.-Nr. 1037/2).
- 7.3.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,4 ha, davon sind 1,8 ha allgemeines Wohngebiet und 0,6 ha Grünflächen.

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

7.3.2.1 Regionalplan:

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

7.3.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 22.11.2001):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hergensweiler als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen. Angrenzend im Süden und Osten sind weitere Flächen für die Landwirtschaft mit oberirdischen Versorgungsleitungen dargestellt. Nördlich befindet sich eine Wohnbaufläche und westlich eine örtliche Verkehrsstraße. 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).

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

Östlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 1,5 km, beginnt das nächste FFH-Gebiet "Laiblach und Oberreitnauer Ach" (Nr. 8242-371). Ein weiteres FFH-Gebiet "Naturschutzgebiet Rohrachschluch" (Nr. 8242-302) liegt in etwa 2,2 km Entfernung. Diese Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7.3.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld der Planung. Etwa 50 m östlich liegt das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Streu-Naßwiesenkomplex östlich bei Mollenberg" (A 8324-0024-001). Im weiteren räumlichen Umfeld, in einer Entfernung von gut 100 m, liegt nördlich das Biotop "Gräben und kleiner Teich zwischen Stockenweiler und Mollenberg" (A 8324-0116-008) und südlich "Kleiner Bach mit aufgestautem Teich südlich bei Mollenberg" (A 8324-0023-001). Das Biotop "Röhrichtsäume um Karpfenweiher in Mollenberg" ist etwa 150 m entfernt. Die genannten Biotope sind von Planung jedoch nicht betroffen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

7.4.1.1 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 eine teilweise mit Obstbäumen bestandene Mähwiese auf nach Südosten hin leicht abfallendes Gelände. Die Grünlandfläche wird intensiv genutzt und ist vergleichsweise artenarm (typische Arten der Fettwiese wie u. a. Spitzblättriger Wegerich, Scharfer Hahnenfuß, Löwenzahn und Weiß-Klee). Die nicht bebauten angrenzenden Flächen werden auch intensiv landwirtschaftlich genutzt.
- Bei dem Obstbaumbestand handelt es sich um 9 erhaltenswerte Gehölze und weitere abgehende kleinere Exemplare sowie um eine nicht streuobsttypische Baumart. Die Gehölze weisen auf Grund ihres Alters und ihrer Beschaffenheit keine Habitatstrukturen auf, zudem lagen keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten vor. In dem Plangebiet und auf den Grünflächen der angrenzenden Wohnbebauung sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.
- Weiter östlich des Plangebietes befindet sich gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotopflächen ("Streu-Naßwiesenkomplex östlich bei Mollenberg"). Hierbei handelt es sich gem. Biotopbeschreibung um einen mosaikartigen, vielfältigen, durch Nährstoffeintrag am Rand eutrophierten Streu-Naßwiesenkomplex mit kleineren Flachmooranteilen. Die Biotopfläche setzt sich aus diversen Vegetationsgesellschaften (u.a. Pfeifengraswiesen, Flachmoore und Quellmoore) mit einer Vielzahl an seltenen und gefährdeten Pflanzenarten zusammen (u.a. Davalls Segge).
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der geringen floristischen wie auch faunistischen Artenvielfalt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.4.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 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 Bo-

denprofils 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 zu der weitläufigen Rhein-Jungmoränenregion welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Durch unterschiedliche Materialablagerungen ergibt sich ein Poren-Grundwasserleiter mit geringer bis mäßiger Durchlässigkeit oder stark variabler Durchlässigkeit.
- Hauptsächlich vorkommend sind Gleyeböden mit weitem Bodenartenspektrum. Im Planungsgebiet handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.4.1.4 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. Abwässer werden im Mischwasser-Kanal entsorgt.

- Die Anbindung zur Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplanung zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.

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

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

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Auf Grund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 8°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) in etwa zwischen 1.200 mm und 1.300 mm.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze auf der Fläche und die Waldfläche rund 130 m südöstlich Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet 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.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts 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.

- Mollenberg liegt innerhalb der von einem eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine Mähwiese mit einem kleinen Obstbaumbestand in südöstlicher Ortsrandlage des Ortsteils Mollenberg. Die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ein leichtes Gefälle in Richtung Osten auf. Im Norden schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an. Der Bereich ist von Süden her auf Grund seiner leicht exponierten Lage gut einsehbar und stellt die Eingrünung des südöstlichen Ortsrandes dar.

- Die Sichtachse aus dem Gebiet heraus in südwestliche Richtung bietet einen Blick in die freie Landschaft auf die ortstypische Landschaftskulisse (Drumlins). Weitere Blickbeziehungen ergeben sich auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung und des südlich bzw. südwestlich liegenden Waldgebietes nicht.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Ortsteil Mollenberg bietet Erholungssuchenden zahlreiche Übernachtungsmöglichkeiten im ländlichen Bereich, in der Nähe zur Stadt Lindau und dem Bodensee.
- Das Plangebiet wird als Mähwiese mit Streuobstbestand genutzt. Es besitzt eine geringe Naherholungs-Funktion, da es nur zur privaten Nutzung zur Verfügung steht. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein ausgewiesener Rad- und Wanderweg. Dieser Weg wird durch Erholungssuchende hauptsächlich außerhalb der Wintermonate genutzt. Das Planungsgebiet stellt hierfür die erlebbare Landschaftskulisse (Streuobstwiese) dar.
- Südlich und westlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Mähwiesen). Von diesen gehen zeitweise Lärm- und Geruchs-Emissionen aus
- 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.

7.4.1.8 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.

7.4.1.9 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 1.210-1.224 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der leicht südöstlich abfallenden Fläche die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

7.4.1.10 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.

7.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum der im Bereich der Mähweide und den Gehölzen vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Der überwiegende Teil der Obstbäume kann auf Grund der Lage des neuen Wohnhauses nicht erhalten werden und entfällt als Lebensraum v.a. für die hier vorkommenden, ubiquitären Vogelarten. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Trotz des Lebensraumverlustes kann das Gebiet 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 (Garten, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Auf der angrenzenden Fläche des Landhauses Breg wird eine private Grünfläche mit Gehölzen festgesetzt. Ein kleiner Gehölzbestand ist hier bereits vorhanden und sollte erhalten werden. Zudem werden vier Obstbäume neugepflanzt (interne Ausgleichsmaßnahme, siehe Punkt 7.4.4.13). Diese vervollständigen die Obstbaumreihe weiter nördlich der Grünfläche und gewährleisten gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes. Innerhalb des Plangebietes ist die Neupflanzung eines Gehölzes sowie der Erhalt eines älteren Obstbaumes (südlicher Rand) festgesetzt. Zu verwenden sind einheimische und standortgerechte Gehölze. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot von Kleinlebewesen und ubiquitären Vogelarten, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Erhalt von Gehölzen) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Es verbleibt dennoch ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Mähwiese	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	– –
Erhalt von Grünflächen	Erhalt von Lebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–

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

- Die Mähwiese und der Streuobstbestand gehen voraussichtlich bis auf einen Baum verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,3 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- 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. 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.
- Auf Grund der geringen GRZ ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als moderat zu bewerten.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr,	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen kleinflächig ab, da Flächen versiegelt werden. Auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes nimmt die Versickerungsleistung der Gesamtfäche nicht wesentlich ab. 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
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–

Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	— —
betriebsbedingt		
Verkehr und Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	—

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

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungs-Anlage. Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge geringfügig. Schmutzwasser ist über die gemeindliche Kanalisation an die Abwasserbehandlungsanlage der Stadt Wangen anzuschließen. Dort kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.
- Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist vorrangig auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist dies nicht möglich, ist es in den nächstgelegenen Vorfluter abzuleiten.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Flächengröße mit lediglich einem Wohnhaus angrenzend an die bestehende Wohnbebauung und der privaten Grünfläche mit Pflanzung von weiteren Gehölzen im nördlichen Geltungsbereich 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. Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Mähwiese/ einzelner Gehölze	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase,	–

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

- Durch die Errichtung eines neuen Baukörpers erfährt das Landschaftsbild eine mittlere Beeinträchtigung, da die regionaltypische und Landschaftsbild prägende Ortseingrünung (kleiner Streuobstbestand) verloren geht. Das Wohnhaus wird sich durch die direkt angrenzende Bebauung (westlich und nördlich) jedoch harmonisch in das Siedlungsgebiet eingliedern.
- Durch getroffene Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Plangebietes erfolgt. Um den störenden Einfluss des zukünftigen Baukörpers auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird im nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine private Grünfläche mit Gehölzen festgesetzt. Auf dieser Fläche werden vier weitere Obstbäume gepflanzt, die die bestehenden Baumreihen außerhalb des Geltungsbereiches ergänzen. Auf dem Wohngrundstück selbst wird ein Obstbaum erhalten und die Pflanzung eines weiteren Gehölzes festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Auch die weiter östlich gelegene externe Ausgleichsfläche dient durch die Pflanzung von vier Gehölzen in gewissem Maße der Eingrünung des Ortsrandes. Diese linearen Baumpflanzungen können in Verbindung mit der Streuobstwiese eine Landschaftskulisse für Erholungsuchende des Rad- und Wanderweges bilden.
- Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist auf Grund der leicht exponierten Lage im Ortsrandbereich als mittel zu bewerten. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und

Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut können diese deutlich reduziert, verbleibende Auswirkungen ortsnahe ausgeglichen werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Erichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	kleinteilige Veränderung des Ortsrandbereiches	–
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Einbindung des Gebäudes / Wiederherstellung des ursprünglichen (ortstypischen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die als Mähwiese mit Streuobstbestand genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes für Erholungssuchende des Rad- und Wanderweges erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bedeutung des Gebietes als Ortsrandeingrünung und Landschaftskulisse bleibt durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (Festsetzungen zur Extensivierung einer Grünfläche, Pflanzung von Gehölzen als intern und extern) erhalten. Die Pflanzung von landschaftstypischen Gehölz-Arten (festgesetzte Pflanzliste) trägt dazu bei die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und führt zu einer besseren Einbindung des Baukörpers in die Umgebung.
- Für die Wohnbebauung ergeben sich zeitweise Lärm- und Geruchs-Emissionen ausgehend von den angrenzenden Flächen die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.
- Die Planung hat geringfügige Auswirkungen auf die Erlebbarkeit der Landschaftskulisse für Erholungssuchende. Diese werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert, somit ist der Eingriff in das Schutzgut als gering zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
------------------------	------------------------------	--

baubedingt

Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
---	--	---

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung),	++
--	---	----

Anlage von Grünflächen mit Streuobstbäumen	Schaffung neuer Ortsrandeingrünung	+
--	------------------------------------	---

betriebsbedingt

Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–
--	---	---

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

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

7.4.2.9 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.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

7.4.2.10 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):

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

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

7.4.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die Mähwiese mit Obstbäumen/Streuobstwiese 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. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

7.4.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt, 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; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

7.4.4.1 Für den Änderungsbereich liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor (Fassung vom 29.05.1973, rechtsverbindlich seit 27.06.1974). Dieser setzt für den Änderungsbereich ein reines Wohngebiet, jedoch ohne überbaubare Flächen fest. Durch die vorliegende 1. Änderung soll im südlichen Teil des Änderungsbereichs das Baurecht für ein neues Wohngebäude geschaffen werden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für diese Neubebauung soll zum Teil auf der nördlich anschließenden Fläche erfolgen, die demselben Eigentümer gehört. Zur Sicherung der internen Ausgleichsfläche wird in diesem Bereich eine private Grünfläche festgesetzt. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan im Änderungsbereich keine Baugrenze festsetzt, hätte im Bereich der neu festgesetzten Grünfläche ohnehin kein Hauptgebäude entstehen können. In Verbindung mit der derzeitigen Eigentümeridentität zu dem neu geschaffenen Baugrundstück im Süden stellt die Festsetzung der Grünfläche zur Sicherung des notwendigen Ausgleichs anstelle der bisher festgesetzten Wohngebietsfläche daher keine relevante Einschränkung für den Eigentümer dar.

- 7.4.4.2 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:
- 7.4.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland mit jungen Obstkulturen (Gehölze < 10 Jahre alt). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 7.4.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 7.4.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit einer gewissen Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 7.4.4.6 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.
- 7.4.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 7.4.4.8 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).
- 7.4.4.9 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 B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).
- 7.4.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes und somit des neuen Ortsrandes durch eine Grünfläche mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Erhaltung eines Einzelgehölzes im Bereich des südwestlichen Plangebietes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft (planungsrechtliche Festsetzungen, 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)

7.4.4.11 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 0,2 (Feld B I, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 1.778 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 356 m². Durch einen internen Ausgleich auf einer privaten Grünfläche von 253 m² müssen extern noch weitere 103 m² ausgeglichen werden.

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

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland, Streuobst/Planung WA	B I	0,2	1.778	356
Grünland, Streuobst/Planung priv. Grünfläche (interne Ausgleichsfläche)	-	-	253	-253
Grünland, Streuobst/Planung priv. Grünfläche	-	-	324	-
Summe			2.355	103

7.4.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich sowohl außerhalb als auch innerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 1037/2 (Teilfläche extern) und 1038/5 (Teilfläche intern) der Gemeinde Hergensweiler.

7.4.4.13 Als interne Maßnahme wird eine Umwandlung des vorhandenen Intensivgrünlandes in eine Fläche mit Obstbaum-Hochstämmen angestrebt. Die Anzahl der anzupflanzenden Gehölze ist über die Symbole in der Planzeichnung geregelt. Gleichzeitig findet eine Extensivierung dieser Fläche statt. Die Maßnahme findet auf einer privaten Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes statt. Auf der privaten Grünfläche werden vier Obstbaum-Hochstämme als Ergänzung zum nördlich des Änderungsbereiches gelegenen Obstbaumbestand festgesetzt. Die Extensivierung des Grünlandes

zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese wird durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts und durch Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel (bei Bedarf ist eine Düngung der Gehölze mit Festmist zulässig) umgesetzt.

7.4.4.14 Ein Teil der nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird auf einer weiter östlich des Geltungsbereichs gelegenen Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl.-Nr. 1037/2) ausgeglichen. Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt; östlich grenzt ein amtlich kartiertes Biotop an ("Streu-Naßwiesenkomplex östlich bei Mollenberg", A 8324-0024-001).

7.4.4.15 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "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)"):

- Das Grünland innerhalb der Ausgleichsfläche ist bei zweischüriger Mahd pro Jahr und Verzicht auf Düngung extensiv zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Innerhalb der Ausgleichsfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Hierzu sind 4 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Von den im Plan dargestellten Standorten kann um bis zu drei Meter abgewichen werden. Durch die Maßnahme entstehen Nahrungshabitats für verschiedene Vogelarten und Lebensräume für u.a. Kleinsäuger und Insekten. Für störungstolerante und/oder ubiquitäre Vogelarten entstehen durch die Baumpflanzungen Brutmöglichkeiten.

7.4.4.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Intensivgrünland nördlich des Plangebietes (Teilfläche der Fl.-Nr. 1038/5)	intern	intensiv genutztes Grünland	Extensivierung der Fläche, Pflanzung von vier Obstbaum-Hochstämmen Umwandlung des vorhandenen Grünlandes in eine extensiv genutzte Fläche mit Obstbaum-Hochstämmen, die eine angrenzende Reihe ergänzen	253
Intensiv genutztes Grünland (Teilfläche der Fl.-Nr. 1037/2)	extern	intensiv genutztes Grünland	Extensivierung der Fläche, Pflanzung von vier Obstbaum-Hochstämmen, linear angeordnet, mit Nord-Süd-Ausrichtung	167
Summe				420

7.4.4.17 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff teilweise innerhalb des Plangebietes und auf einer externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1037/2 ausgeglichen.

7.4.4.18 Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 63 m² an Ausgleichsfläche. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

7.4.5.1 Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes auf Grund einer konkreten Anfrage für ein privates Grundstück erforderlich ist, wurden keine weiteren Standortalternativen geprüft.

- 7.5 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 7.5.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 7.5.1.1 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)
- 7.5.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:
– Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 12.10.2016 im Landratsamt Lindau mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben sowie des Landratsamtes Lindau zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Gewässer, Bodenschutz, Landwirtschaft, Forst und Abwasser. Weitere Stellungnahmen zu den Themen Gewässerschutz und Grundwasser des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu)
- 7.5.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 7.5.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 7.5.3 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):**
- 7.5.3.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde 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.

7.5.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:

7.5.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

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

7.5.5.1 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Wohnbebauung in Form eines Einfamilienhauses planungsrechtlich am südöstlichen Ortsrand von Mollenberg ermöglicht. Zudem wird eine private Grünfläche festgesetzt. Der überplante Bereich umfasst 2,4 ha.

7.5.5.2 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hergensweiler als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen. Angrenzend im Süden und Osten sind weitere Flächen für die Landwirtschaft mit oberirdischen Versorgungsleitungen dargestellt. Nördlich befindet sich eine Wohnbaufläche und westlich eine örtliche Hauptverkehrsstraße. Das Plangebiet wird im Norden und Westen (inklusive Verkehrsfläche) durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Süden und Osten grenzt der zu überplanende Bereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Weiter östlich befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop ("Naß- und Feuchtwiesenkomplex"). Innerhalb des Plangebietes handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Mähwiese) mit Streuobstbestand im südwestlichen und nordöstlichen Bereich. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zu (junge Obstbäume und intensiv genutztes Grünland als geringwertiger Lebensraum, Streuobstwiese bildet Eingrünung des Ortsrandes).

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

7.5.5.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der leicht exponierten, aus der freien Landschaft einsehbaren südöstlichen Ortsrandlage. Für das Plangebiet sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen: Erhalt von einzelnen Gehölzen, Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke und Eingrünung des Gebietes und somit des neuen Ortsrandes durch eine Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen, Verwendung standortgerechter und einheimischer Gehölze, Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan, Zink, Kupfer oder Blei und Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

7.5.5.5 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 nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 356 m² wird sowohl auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 1037/2 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler als auch

intern kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen: Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt durch Extensivierung der Grünflächen, Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen

- 7.5.5.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich (Mähwiese und Streuobstbestand) 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.
- 7.5.5.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

8.1.1.1 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude in der Umgebung weisen ebenfalls Satteldächer auf.

8.1.2.2 Das Spektrum für die festgesetzte Dachneigung entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

8.1.2.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Aufgrund der Ortsrandlage sind blanke Metalloberflächen sowie spiegelnde/glänzende Flächen nicht zulässig.

8.1.2.4 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

8.2 Sonstige Regelungen**8.2.1 Abstandsflächen**

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

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

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

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,24 ha

9.2.1.2 Fläche des reinen Wohngebietes (WR): 0,18 ha

9.2.1.3 Grünfläche: 0,06 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Mischwasserkanalisation

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Schlachters

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

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

- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Erdgas Allgäu-Oberschwaben, Bad Waldsee
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallentsorgung, Kempten
- 9.2.2.7 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg Südost" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 21.02.2017 fanden unter Beibehaltung des Fassungsdatums die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 09.05.2017 wie folgt Berücksichtigung.

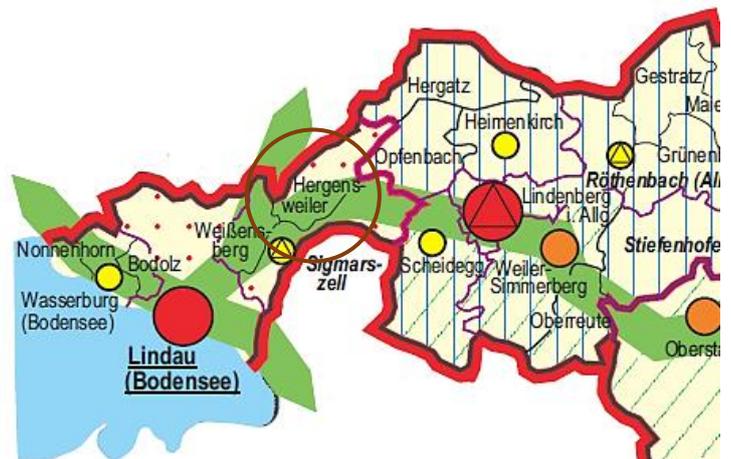
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit 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 09.05.2017 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

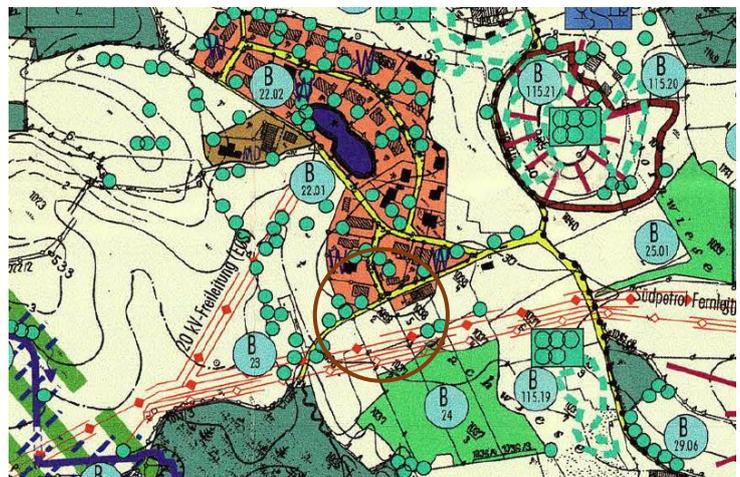
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Raumstruktur, Lage innerhalb der Entwicklungsachse Lindau-Immenstadt



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft



Blick von Südosten in
Richtung Fl.-Nr. 1038/5



Blick von Nordosten auf
den Obstbaumbestand



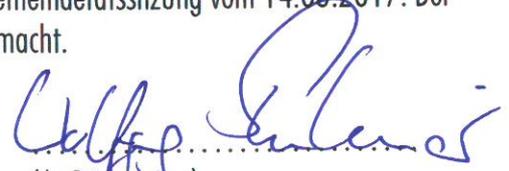
Blick von Süden über den
Planbereich der 1. Ände-
rung des Bebauungsplanes
"Mollenberg-Südost"



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.03.2017. Der Beschluss wurde am 24.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Hergensweiler, den 14.06.2017


(der Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 28.02.2017 bis 07.03.2017 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.04.2017 bis 05.05.2017 (Billigungsbeschluss vom 14.03.2017; Entwurfsfassung vom 21.02.2017; Bekanntmachung am 24.03.2017). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Hergensweiler, den 14.06.2017

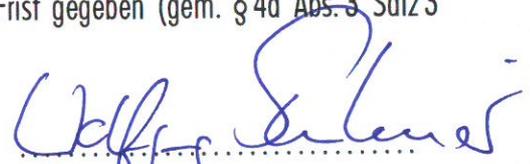

(der Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 12.10.2016 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 23.03.2017 (Entwurfsfassung vom 21.02.2017; Billigungsbeschluss vom 14.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 21.02.2017 (Billigungsbeschluss vom 14.03.2017; Bekanntmachung am 24.03.2017) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Hergensweiler, den 14.06.2017


(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.05.2017 über die Entwurfsfassung vom 21.02.2017 .

Hergensweiler, den 14.06.2017


(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

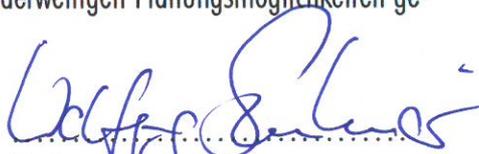
Hergensweiler, den 14.06.2017


(der Bürgermeister)

12.6 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mollenberg-Südost" 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 14.06.2017


(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 21.02.2017

Planer: M.Sc. Thorsten Reber



(i.A. M.Sc. Thorsten Reber)

Büro Sieber, Lindau (B)

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