

Gemeinde Hergensweiler

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Im Baumgarten"

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2005 (GVBl. 2005 S. 665)

2.1

GE₁**Gewerbegebiet₁** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Innerhalb des Gewerbegebietes₁ sind nur solche Anlagen zulässig, deren mittlere Schall-Abstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) folgende immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 62 dB/m²
- nachts (22 - 06 Uhr): 44 dB/m²

2.2

GE₂**Gewerbegebiet₂** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Innerhalb des Gewerbegebietes₂ sind nur solche Anlagen zulässig, deren mittlere Schall-Abstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) folgende immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 60 dB/m²
- nachts (22 - 06 Uhr): 52 dB/m²

2.3

GE₃**Gewerbegebiet₃** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Innerhalb des Gewerbegebietes₁ sind nur solche Anlagen zulässig, deren mittlere Schall-Abstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) folgende immissionswirksame flächenbe-

zogene Schall-Leistungspegel nicht überschreiten (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 53 dB/m²
- nachts (22 - 06 Uhr): 45 dB/m²

2.4 Vorgaben für die Berechnung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel

Bei der Berechnung der Immissions-Richtwert-Anteile aus den flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- Alle festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel beziehen sich auf die Wohngebäude im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 76/3.
- Schall abstrahlende Flächen sind die Grundstücksflächen ohne Anteil an öffentlichen Verkehrswegen.
- Die Schall-Ausbreitungs-Rechnung erfolgt nach DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitung Adiv.
- Die Schallquellenhöhe entspricht der Immission-Ort-Höhe.

2.5 GRZ

Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.1 u. §19 Abs.1 BauNVO; Nr.2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß;

2.6 WH m

Mittlere traufseitige Wandhöhe (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß;

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

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

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.

- 2.7 FH m **Firsthöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstwert;
- Bestimmung der FH: Abstand zwischen
- Oberkante des natürlichen Geländes und
 - Oberkante des Dachfirstes
- in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.
- Bei Pultdächern ist die Firsthöhe wie folgt zu bestimmen: Abstand zwischen
- Oberkante des natürlichen Geländes und
 - Oberkante des Dachfirstes
- 2.8 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 2.9 α **Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: die Länge von Hauptgebäuden darf max. 110,00 m betragen (jegliche Richtung).
- 2.10  **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 2.11 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

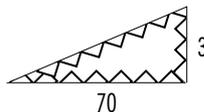
Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO): thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen; max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Anlage) 3% der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig.

2.12



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung); innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.

2.13



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

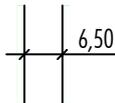
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand).

2.14



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

2.15



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil;

2.16



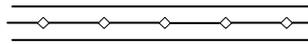
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.17



Bereich ohne Ausfahrt (Einbahnstraße) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.18

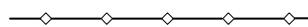


Haupt-Versorgungs- und Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Abwasser-Druckleitung der Gemeinde Hergensweiler mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.19



Haupt-Versorgungsleitung und Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Wasserleitung sowie Misch- und Regenwasser-Kanäle der Gemeinde Hergensweiler, Regenwasser-Kanal des Landkreises Lindau bzw. Telefonkabel der Deutschen Telekom AG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV);

2.20

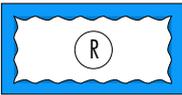
Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

2.21



Öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

- 2.22  Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 2.23  Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 2.24  Retentions-Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 2.25  Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebot 2" zu verwenden.
- 2.26  Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus Liste zu "Pflanzgebot 2" zu verwenden.
- 2.27  Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus Liste zu "Pflanzgebot 2" zu verwenden.
- 2.28 **Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen** Pflanzgebote:
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Magerstandorte auszubilden (z.B. Schotter-Rasen mit ein- bis zweischüriger Mahd pro Jahr, Sukzessionsflächen, o.ä.).
 - Generell 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, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus Liste zu "Pflanzgebot 2" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29 Pflanzgebote in dem Baugebiet

Pflanzgebote:

- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Zulässig sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste unter "Pflanzgebot 2".
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind zulässig (z.B Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Generell 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, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S.2070) genannten.

2.30



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung) als extensiver Uferstreifen mit Hochstaudenflur.

Entwicklung einer feuchten bis frischen Hochstaudenflur entlang des geöffneten Grabens und eines extensiv genutzten Uferstreifens mit ein- bis zweischüriger Mahd ohne Gehölzbewuchs. Auf den Einsatz von Düngemitteln jeglicher Art ist zu verzichten.

Es sind dabei ausschließlich Stauden aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Stauden

Sumpfdotterblume	<i>Caltha palustris</i>
Sumpf-Segge	<i>Carex acutiformis</i>
Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i>
Wasser-Schwertlilie	<i>Iris pseudacorus</i>
Sibirische Schwertlilie	<i>Iris sibirica</i>
Blut-Weiderich	<i>Lythrum salicaria</i>
Sumpf-Vergissmeinnicht	<i>Myosotis palustris</i>
Ross-Minze	<i>Mentha longifolia</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.31



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung) als extensiver Uferstreifen mit lückiger Gehölzpflanzung.

Entwicklung eines feuchten bis frischen Uferstreifens mit Hochstaudenflur und lockerem Gehölzbewuchs entlang des geöffneten Grabens. Die Pflege erfolgt mittels ein- bis zweischüriger Mahd. Auf den Einsatz von Düngemitteln jeglicher Art ist zu verzichten.

Zusätzlich zu den unter "Pflanzgebot 1" (siehe oben) gelisteten Stauden sind in den in der Planzeichnung als "Pflanzgebot 2" festgesetzten Flächen ausschließlich folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume

Apfelhochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wasserschneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32

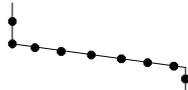


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Ortsrandeingrünung.

Es ist eine extensive Grünfläche mit lockeren Gehölz-Gruppen zu entwickeln. Die Pflege erfolgt mittels ein- bis zweischüriger Mahd. Auf den Einsatz von Düngemitteln jeglicher Art ist zu verzichten.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste unter "Pflanzgebot 2" zulässig.

2.33



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.34



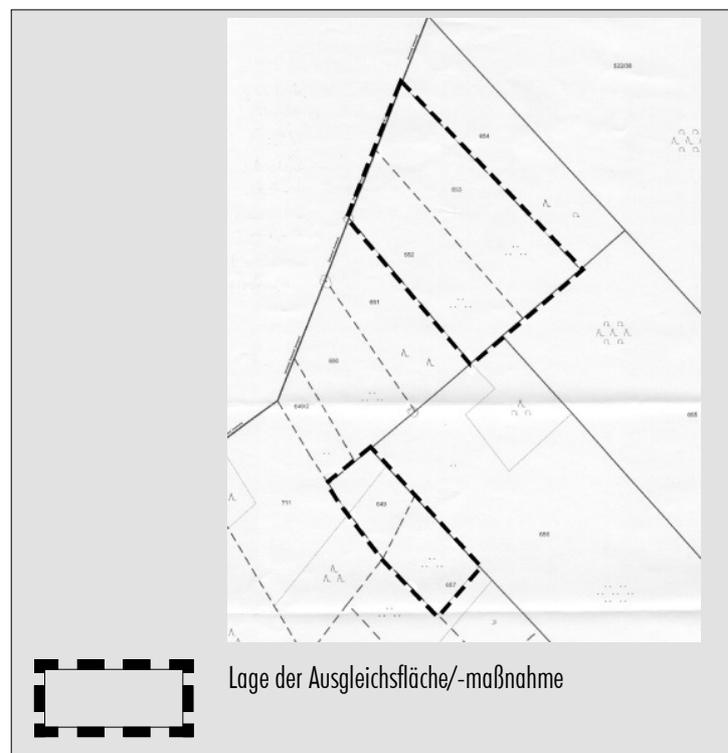
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Im Baumgarten" der Gemeinde Hergensweiler;

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 den Fl.-Nrn. 652 und 653 sowie Fl.-Nrn. 649 (Teilfläche) und 657 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler (§ 9 Abs 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).



4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB

- 4.1 **Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).
- 4.2 **Dachformen** Alle festgesetzten Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.
Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile sowie für Nebenanlagen andere Dachformen zulässig.
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 SD/WD/PD **Dachform**; alternativ Satteldach oder Walmdach (auch als Zelt-dach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig) oder Pultdach.
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung).
- 4.4 DN -° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes.
Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden auszuführen.
Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
- 4.5 **Mindest-Dachüberstand** Der Mindest-Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geeigneten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt 0,40 m (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

- 4.6 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 4.7 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind zusätzlich bis zu 50% der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes in Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 4.8 Bodenbeläge in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist für Stellplätze ausschließlich eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig) (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).
- 4.9 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
- (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 4.10 Werbeanlagen in dem Baugebiet** Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Gesamthöhe der Hauptgebäude nicht überschreiten.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(Art. 91 Abs. 2 Nr. 1 BayBO)

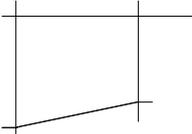
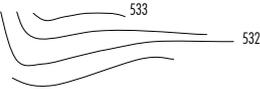
5

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

5.1



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Graben mit begleitender Hochstaudenflur im Sinne des Art. 13d des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanzV);

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.3  **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 6.4  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 6.5 **Plangenaugigkeit** Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit) können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Hergensweiler noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.
- 6.6 **Urheberrecht** Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.
- 6.7 **Gemeindliche Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Im Baumgarten" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.8 **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 durchzu-

führen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Die Einhaltung der genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist vom jeweiligen Bauwerber durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

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 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2005 (GVBl. 2005 S. 665), Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Im Baumgarten" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Im Baumgarten" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 16.08.2006.

§ 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 den Fl.-Nrn. Fl.-Nrn. 652 und 653 sowie Fl.-Nrn. 649 (Teilfläche) und 657 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Im Baumgarten" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 16.08.2006. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 16.08.2006 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

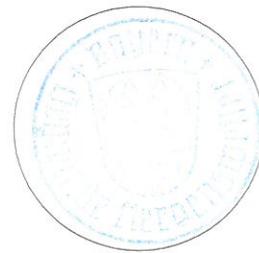
§5 In-Kraft-Treten

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

Hergensweiler, den 30. OKT. 2006

G. Betz

(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Zusammenfassung

8.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung-Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhalts".

8.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

8.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Ortsausgang des Haupt-Ortes Hergensweiler. Er wird im Westen von der Kreis-Straße Li 11 ("Rupolzer Straße") und im Südosten von der Bundes-Straße B 12 begrenzt. Im Norden schließt der Planungsbereich an eine bestehende Wohnbebauung im Außenbereich an.

8.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 76 (Teilfläche), 76/5, 76/6, 76/11, 76/12, 77/3 (Teilfläche), 79 (Teilfläche), 79/3 (Teilfläche), 718 (Teilfläche).

9.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

9.1.1 Das Planungs-Gebiet gehört zum Naturraum "Voralpines Hügel- und Moorland" (03). Die landschaftlichen Bezüge werden bestimmt von der Westallgäuer Hügel-Landschaft (033).

9.1.2 Im Norden des überplanten Bereiches befindet sich die Produktionshalle einer Zimmerei. Im zentralen Bereich des Planungs-Gebietes verläuft ein nach Art. 13d BayNatSchG geschützter Graben mit Hochstaudenflur von Norden nach Süden. Der Graben ist teilweise offen und teilweise verrohrt. Im Einmündungsbereich der Kreis-Straße Li 11 ("Rupolzer Straße") in die Bundes-Straße B 12 befindet sich ein Retentions-Becken der Bundes-Straße B 12. Nördlich des Beckens quert die bestehende Straße "Baumgarten" das Planungs-Gebiet.

9.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes zur Bundes-Straße hin sind nahezu eben. Südlich der Zimmerei befindet sich eine Böschung, das Gelände steigt nach Norden hin um 3,00 m an.

9.2 Übergeordnete Planungen, Standort-Wahl

9.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2003 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen maßgeblich:

- A II 3.1.1 Bewahrung des ländlichen Raums als eigenständiger gleichwertiger Lebens- und Arbeitsraum und Weiterentwicklung im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung. Dabei sollen die naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenarten der Teilräume beachtet werden.
- B I 1.1 Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt in Natur und Landschaft. Dazu sollen die Naturgüter Boden, auch in seiner geologischen Vielfalt, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert und wo erforderlich wieder hergestellt werden.
- B II 5.1 Sicherstellen wettbewerbsfähiger Wirtschafts-Strukturen im ganzen Land und in seinen Teilräumen und Verbesserung der regionalen Wirtschafts-Struktur.
- B VI 2.1 Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, soll der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland und gewerblichem Bauland Rechnung getragen werden.

- Strukturkarte 12 (a) Darstellung als Gebietskategorie "Allgemeiner ländlicher Raum"

9.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplans (Region Allgäu, 16, in der Fassung der Fünften Änderung (Bekanntmachung vom 14. Juni 2005, GVBl S. 274)) maßgeblich:

- A I 1.1 Erhaltung der Region als Lebens- und Wirtschafts-Raum für die dort lebende Bevölkerung und Stärkung in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit.
- A I 3 Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebens-Grundlagen sowie Schonung und Erhaltung kennzeichnender Orts- und Landschafts-Bilder.
- A IV 2.1 Entwicklungs-Achse von überregionaler Bedeutung "Lindau – Lindenberg – Immenstadt i.A."
- A VI 2.7 Regionalplanerische Funktion der Gemeinde: Land- und Forstwirtschaft, Tourismus.
- B IV 2.2 Sicherung des vorhandenen Gewerbes und des Tourismus und Ausbau des gewerblich-industriellen Bereiches und des Dienstleistungs-Sektors zur Verbesserung des Arbeitsplatz-Angebotes.
- B IV 3.1 Hinwirken auf die Sicherung einer bedarfsgerechten Waren-Versorgung der Bevölkerung.

9.2.3 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 22 "Leiblachtal und Hangbereiche westlich Lindenberg i.A." ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen. Die Grenze des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes verläuft nordöstlich des Planungs-Gebietes.

9.2.4 Die Verlegung des nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Grabens steht im Widerspruch zu den naturschutzfachlichen Zielen der übergeordneten Planungen. Bezüglich dieser Problematik wird auf den Umweltbericht "Darstellungen übergeordneter Planungen" verwiesen.

9.2.5 Die Gemeinde Hergensweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Planfassung vom 28.02.2002; rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 16.08.2002). Die überplanten Flächen werden hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des

Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

- 9.2.6 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in Teilen umgesetzt. Im Bereich des Grabens wird die dargestellte ökologische Bachverbesserung nicht durchgeführt. Der Graben wird verlegt und entlang der Ostgrenze des geplanten Gewerbegebietes soweit möglich als offener Graben geführt. Die im Norden an das Planungs-Gebiet angrenzenden Flächen mit besonderer orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung sind von Bebauung freizuhalten. Diese Vorgabe wird im Bebauungsplan umgesetzt.
- 9.2.7 Der gewählte Standort wird von der Gemeinde Hergensweiler schon seit längerer Zeit als Gewerbefläche erwogen. Der überplante Bereich ist durch seine günstige Verkehrsanbindung an die Bundes-Straße B 12 und die Kreis-Straße Li 11 ("Rupolzer Straße") als Gewerbestandort geeignet. Der Bereich ist weder stark exponiert, noch greift eine Bebauung an dieser Stelle unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungs-Konflikte auf Grund gewerblichen Lärms hinsichtlich der nördlich angrenzenden Wohngebäude können durch die Festsetzung von Schall-Leistungspegeln gelöst werden.
- 9.2.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 9.2.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

9.3 Erfordernis der Planung

- 9.3.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen Erweiterungs-Pläne der bestehenden Zimmerei vor. Zudem bestand eine Anfrage der benachbarten Gärtnerei zur Errichtung eines Gebäudes für verschiedene Einzelhandelsbetriebe. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft sowie des konkreten Bedarfs einzelner Betriebe aus der näheren Umgebung. Die Gemeinde Hergensweiler verfolgt das Ziel, die Entwicklung von Gewerbe im Gemeindegebiet auf wenige ausgewählte Bereiche zu konzentrieren. Die Förderung ortsansässiger Betriebe, die Sicherung der Nahversorgung sowie der Erhalt von Arbeitsplätzen stehen dabei im Vordergrund. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

9.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 9.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termins gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Immissionsschutz-Konflikte mit der im Norden angrenzenden Wohnnutzung sowie auf eine erforderliche offene Führung des zu verlegenden Grabens hingewiesen.

- 9.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, attraktive Gewerbeflächen für die ortsansässigen Betriebe bereit zu stellen und Erweiterungen bzw. Betriebsverlagerungen innerhalb des Gemeindegebietes zu ermöglichen.
- 9.4.3 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt. Zudem soll der Orts-Eingang nicht beeinträchtigt werden. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktions-Stätten zu schaffen.
- 9.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im überplanten Bereich abschließend.
- 9.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

9.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 9.5.1 Das Gewerbegebiet "Im Baumgarten" wird von der Kreis-Straße Li 11 ("Rupolzer Straße") in West-Ost Richtung erschlossen. Die Straße mündet am östlichen Rand des Gewerbegebietes in eine Wendeschleife, die ggf. eine Erweiterung nach Osten zulässt. Die bestehende Straße "Baumgarten" zur östlich gelegenen Gärtnerei wird erhalten. Die Flächen nördlich der Erschließung dienen der Erweiterung des im Norden bestehenden Zimmerei-Betriebes.
- 9.5.2 Der durch das Planungs-Gebiet verlaufende Graben wird an die östliche Grenze des Gewerbegebietes verlegt. Der für die Bewirtschaftung erforderliche Gewässerrand-Streifen dient gleichzeitig der Eingrünung des Baugebietes. Im Süden sind ebenfalls Flächen zur Eingrünung des Gewerbegebietes festgesetzt.

9.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 9.6.1 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- 9.6.1.1 Die Zonierung des Gewerbegebietes erfolgt auf Grund der Lärmschutz-Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung im Norden des Planungs-Gebietes. Für alle 3 Gewerbegebiete werden unterschiedliche flächenbezogene Schall-Leistungspegel festgesetzt, um gesunde Wohnverhältnisse für die angrenzende Wohnbebauung und den Betrieb und die Erweiterung der bestehenden Zimmerei zu sichern. Für die Bereiche nördlich der Erschließungs-Straße sind auf Grund der vorliegenden Anfragen höhere Schall-Leistungspegel nötig, um einen wirtschaftlichen Betrieb des entsprechenden Unternehmens zu gewährleisten. Im Bereich südlich der Erschließungs-Straße strebt die Gemeinde Hergensweiler die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben an, die kein so hohes

Lärm-Kontingent benötigen. Daher werden für das Gewerbegebiet₃ die niedrigsten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel festgesetzt.

- 9.6.1.2 In den Gewerbegebieten erfahren Vergnügungsstätten einen generellen Ausschluss. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein sinnvolles Einfügen nicht vorstellbar.
- 9.6.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken 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.
- 9.6.2.1 Die Festsetzung einer Grundflächenzahl für die Gewerbegebiete ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.
- 9.6.2.2 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 Außenstehende (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt.
- 9.6.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind vor allem südlich der Erschließungsstraße so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Die GRZ von 0,80 wurde festgesetzt, um im Falle einer Grundstücks-Teilung eine optimale Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zu gewährleisten. Nebengebäude sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den o.g. qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 9.6.4 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für die Grundstücke im Bebauungsplan sowohl eine geschlossene Bebauung bis 110 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 9.6.5 Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit).

Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

- 9.6.6 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 diese sich in das hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.

9.7 Infrastruktur

- 9.7.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst im weiteren Verlauf der Planung ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

- 9.7.2 Nach Aussagen der Energieversorgung Schlachters bietet sich für die Trafostation ein Standort südlich der Bundes-Straße B 12 an. Vor hier aus kann sowohl das geplante Gewerbegebiet "Im Baumgarten" als auch eine mögliche Erweiterung der Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Hergensweiler ausreichend und verhältnismäßig kostengünstig versorgt werden.

9.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 9.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über zwei Einmündungen in die Kreis-Straße Li 11 ("Rupolzer Straße") hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Ein unmittelbarer Anschluss an die Bundes-Straße B 12 ist gegeben.

- 9.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Liebenau" mit der Linie 17 der Regionalbus Augsburg GmbH gegeben.

- 9.8.3 In den Einmündungsbereichen in die Kreis-Straße Li 11 ("Rupolzer Straße") ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen, Ausrundungen sowie Zufahrts-Verboten zu den Grundstücken gewährleistet. Eine direkte Zufahrt von der Bundes-Straße B 12 aus ist nicht zulässig.

- 9.8.4 Zusätzlich ist in einem Teilbereich des GE₃, nördlich der bestehenden Straße "Baumgarten" nur ein Bereich für Zufahrten festgesetzt.

- 9.8.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Kreis-Straße Li 11 ("Rupolzer Straße") aus durch eine neue Erschließungs-Straße im zentralen Bereich des Gewerbegebietes. Diese Stra-

ße mündet am östlichen Rand des Gewerbegebietes in eine Wendeschleife, die ggf. eine Erweiterung nach Osten zulässt. Der Radius der Wendeschleife erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw bei verlangsamer Geschwindigkeit. Zusätzlich bleibt die bestehende Straße "Baumgarten" zur östlich gelegenen Gärtnerei bestehen.

- 9.8.6 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 9.8.7 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Kreis-Straße Li 11 ("Rupolzer Straße") auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 15,00 m ist gewahrt. Ebenfalls eingehalten ist der Abstand von 20 m zur Bundes-Straße B 12.

10 **Begründung – Umweltbericht (§2 Abs.4 und §2a Satz2 Nr.2 BauGB und Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung**

10.1 **Einleitung (Abs.1 Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)**

10.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Im Baumgarten" (Abs.1a Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)

10.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird am östlichen Ortseingang des Haupt-Ortes Hergensweiler ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

10.1.1.2 Der zu überplanende Bereich liegt nördlich der Bundes-Straße B12 und östlich der Kreis-Straße Li11 ("Rupolzer Straße"). Im Norden befindet sich die Halle einer Zimmerei. Nördlich grenzt Wohnbebauung im Außenbereich an. Die überplanten Flächen unterliegen derzeit einer intensiven Grünlandnutzung und werden von einem Graben mit Hochstaudenflur durchzogen.

10.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Es liegen Erweiterungs-Pläne der bestehenden Zimmerei vor und es besteht eine Anfrage einer benachbarten Gärtnerei zur Errichtung eines Gebäudes für verschiedene Einzelhandelsbetriebe.

10.1.1.4 Für den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Im Baumgarten" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB erforderlich.

10.1.1.5 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 7.610 m² erfolgt auf externen Flächen der Gemarkung Hergensweiler (Fl.-Nrn. 652 und 653 sowie Fl.-Nrn. 649 (Teilfläche) und 657 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler).

10.1.1.6 Nutzungs-Konflikte auf Grund gewerblichen Lärms können durch die Festsetzung von Schallleistungspegeln gelöst werden.

10.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 2,40 ha, davon sind 1,80 ha Gewerbegebiet, 0,33 ha Verkehrsflächen und 0,27 ha öffentliche Grünflächen.

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

10.1.2.1 Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2003 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen:

- B 11.1: Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt in Natur und Landschaft. Dazu sollen die Naturgüter Boden, auch in seiner geologischen Vielfalt, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert und wo erforderlich wieder hergestellt werden.
- 10.1.2.2 Ziele des Regionalplanes Allgäu (Region Allgäu, 16, in der Fassung der Fünften Änderung (Bekanntmachung vom 14. Juni. 2005, GVBlS. 274)):
- A 13: Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebens-Grundlagen sowie Schonung und Erhaltung kennzeichnender Orts- und Landschafts-Bilder.
- 10.1.2.3 Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete:
- Der im Planungs-Gebiet verlaufende Graben ist gem. Art. 13d BayNatSchG als Biotop kartiert.
 - Weitere Schutzgebiete sind weder direkt noch indirekt von der Planung betroffen.
- 10.1.2.4 In den Flächennutzungsplan integrierter Landschaftsplan (Planfassung vom 28.02.2002; rechts-gültig mit Bekanntmachung vom 16.08.2002):
- Der Landschaftsplan der Gemeinde Hergensweiler sieht für den Graben eine ökologische Bach-verbesserung vor.
- 10.1.2.5 Wasserschutzgebiete:
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umwelt-prüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 10.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Bestandsaufnahme: Es handelt sich im Wesentlichen um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im nordöstlichen Planbereich befinden sich kleinflächig Baumschulkultu-ren (v.a. Koniferen wie Blautanne, Thuja). Den das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchflie-ßenden Graben begleitet eine gut ausgebildete, ca. 1,50 m breite Hochstaudenflur. Der Gra-ben ist nach Art. 13d BayNatSchG geschützt. Im Bereich des Regen-Rückhaltebeckens auf

Fl.-Nr. 76/6 befinden sich etwas artenreichere Grünland-Vegetationsbestände unterschiedlicher Feuchtestufen. Das Becken wird zur Bundes-Straße B 12 hin von einer Hecke mit standortgerechten Strauch- und Baumarten begleitet. Entlang der Straße "Baumgarten" befinden sich vier gepflanzte Linden. Besondere Artenvorkommen (Arten der Roten Liste, gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht vorhanden bzw. bekannt und auf Grund der bestehenden Strukturen auch nicht zu erwarten.

- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Bebauung erfolgt ein Verlust von Lebensraum durch Versiegelung. Auch die Linden entlang der Straße "Baumgarten" werden im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden. Durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung, nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge) können die Beeinträchtigungen reduziert werden. Die Verlegung des Grabens an den Ostrand des Plangebietes mit umgebender, ca. 5 m breiter öffentlicher Grünfläche stellt eine wichtige Minimierungs-Maßnahme dar, die den vollständigen Verlust der bachbegleitenden Hochstaudenflur abmildert. Die Vegetationsbestände im Bereich des bestehenden Retentions-Beckens erfahren keine Veränderung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist von einer Fortführung der aktuellen intensiven Grünland- und Baumschulnutzung auszugehen. Entwicklungspotenziale für die Hochstaudenflur entlang des Grabens sind durch randliche Störeffekte (Mahd, Nährstoffeintrag) nicht zu erwarten.

10.2.1.2 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich im Wesentlichen um bislang unversiegelte Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Im südlichen Bereich besteht eine asphaltierte Erschließungs-Straße zur bestehenden Gärtnerei auf Fl.-Nr. 778/2. Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- Prognose bei Durchführung: Das Schutzgut Boden wird durch die Errichtung von Baukörpern, Erschließungs-Straßen und Stellplätzen (Versiegelung) beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen, vor allem die Versickerung von Niederschlagswasser, gehen weitgehend verloren. Die Beeinträchtigungen außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Bereiche können als gering eingestuft werden. Die Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzungen zu den Bodenbelägen im Baugebiet (bauordnungsrechtliche Vorschriften) minimiert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten.

10.2.1.3 Geologie (Boden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit

landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind jedoch nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Im Rahmen der Ausführungs-Planung zur Erschließungs-Straße wird auf eine entsprechende Vorgabe der Höhen geachtet. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: Im überplanten Bereich befindet sich ein nach Art. 13d BayNatSchG geschützter Graben mit gut ausgebildeter Hochstaudenflur. Zusätzlich existiert ein Regen-Rückhaltebecken im Einmündungsbereich der Kreis-Straße Li 11 ("Rupolzer Straße") in die Bundes-Straße B 12. Es liegen keine weiteren Informationen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse vor.
- Prognose bei Durchführung: Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge, die Versickerungsleistung nimmt ab, da Flächen versiegelt werden. Durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und den Verzicht auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Plangebiet können die Beeinträchtigungen vermindert werden. Im Zuge der Verlegung des Grabens erfährt dieser eine naturnahe Gestaltung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: Im geplanten Gewerbegebiet verlaufen Wasserleitungen und Abwasser-Kanäle (Mischwasser-System) der Gemeinde Hergensweiler.
- Prognose bei Durchführung: Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer. Ein Anschluss an die Kläranlage in Wangen ist evtl. möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regen-Rückhaltebecken dosiert und vorgereinigt dem verrohrten Graben zugeleitet. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit wird das Niederschlagswasser teilweise vor Ort versickert. Das Baugebiet wird an die gemeindli-

chen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die im überplanten Bereich verlaufenden Wasserleitungen und Abwasser-Kanäle der Gemeinde Hergensweiler bleiben unverändert.

10.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um einen Bereich ohne klimatisch wirksame Luftaustausch-Bahnen. Die Grünlandflächen fungieren als Kaltluft-Entstehungsgebiete.
- Prognose bei Durchführung: Durch die geplante Bebauung, einhergehend mit weiteren Flächen-Versiegelungen, geht die Funktion als Kaltluft-Entstehungsgebiet weitgehend verloren. Die Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben sind auf Grund des kleinräumigen Eingriffs als nicht erheblich einzustufen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

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

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um eine intensiv genutzte und beweidete landwirtschaftliche Fläche in östlicher Ortsrandlage von Hergensweiler. Sie weist ein leichtes Gefälle in Richtung Süden auf. Im Norden schließt der überplante Bereich an eine bereits bestehende Zimmerei und einige Wohngebäude an.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung von gewerblichen Baukörpern erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Durch die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten wird jedoch eine Eingrünung gesichert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

10.2.1.8 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich im Wesentlichen um intensiv genutztes Grünland und Baumschulkulturen mit geringer Artenvielfalt. Die größte Artenvielfalt ist entlang des nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Grabens und im Bereich des Regen-Rückhaltebeckens auf Fl.-Nr. 76/6 zu erwarten. Besondere Artenvorkommen (Arten der Roten Liste, gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht vorhanden bzw. bekannt und auf Grund der bestehenden Strukturen auch nicht zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Bebauung erfolgt eine Beeinträchtigung der Arten im Bereich des Grabens und des Retentions-Beckens. Für die Arten des Grabens entstehen erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust des Lebensraumes. Die Verlegung des

Grabens an den Ostrand des Plangebietes mit naturnaher Gestaltung stellt eine wichtige Minimierungs-Maßnahme dar, die den vollständigen Verlust der bachbegleitenden Hochstaudenflur mildert. Die Arten des Retentions-Beckens werden durch Isolation beeinträchtigt. Die im Süden des Plangebietes festgesetzte Grünfläche minimiert die Beeinträchtigungen, da sie einen Übergang zur freien Landschaft bildet. Das neue Regen-Rückhaltebecken erhält keine naturnahe Gestaltung, um nicht zur Falle für Lebewesen zu werden.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

10.2.1.9 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der im Planungs-Gebiet verlaufende Graben ist gem. Art. 13d Bay-NatSchG als Biotop kartiert. Weitere Schutzgebiete sind weder direkt noch indirekt von der Planung betroffen.
- Prognose bei Durchführung: Der als Biotop gem. Art. 13d BayNatSchG geschützte Graben geht verloren. Die Verlegung des Grabens an den Ostrand des Plangebietes einschließlich einer naturnahen Gestaltung stellt eine wichtige Minimierungs-Maßnahme dar, die den vollständigen Verlust des Biotops mildert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Biotop und seine Verbundfunktion bleiben unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Der Bereich besitzt lediglich eine geringfügige Naherholungs-Funktion. Weitere Aspekte des Schutzgutes Mensch werden beim Punkt "Emissionen/Abfälle/Abwässer" abgehandelt.
- Prognose bei Durchführung: Die Naherholungs-Funktion geht verloren.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

10.2.1.12 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Nordwestlich des Plangebietes existiert eine Wohnbebauung (Fl.-Nr. 76/3) und im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 76/5 und 76/11 eine Zimmerei mit Werk- und Abbund-Halle sowie einem überdachten Abbund-Platz. Der Wohnbebauung wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet. Westlich des Planungs-Gebietes verläuft von Nord nach Süd die Kreis-Straße Li 11 ("Rupolzer Straße"). Im südlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes besteht eine in Ost-West-Richtung verlaufende Straße ("Baumgarten"). Südlich des Planungs-Gebietes befindet sich die Bundes-Straße B 12. Das nächstgelegene Wohngebäude (Grundstück Fl.-Nr. 718/4) weist einen Abstand von 5 m zur Planungsgrenze auf. Im Osten grenzen ausgedehnte landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Grünlandflächen an. Der Abstand zu den nächst gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben ist ausreichend, um Nutzungskonflikte auszuschließen.
- Prognose bei Durchführung: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde vom Landratsamt Lindau eine Immissions-Schutz-Berechnung (22.03.2006) durchgeführt. Laut dieser Berechnung verursachen die Straßenverkehrslärm-Immissionen an den Emissions-Orten des geplanten Gewerbegebietes keine Überschreitungen der zulässigen Immissions-Richtwerte. Durch die Festsetzung immissionswirksamer, flächenbezogener Schall-Leistungspegel kann sicher gestellt werden, dass im Bereich der gemischten Wohnbebauung auf den Fl.-Nrn. 76/3 und 718/4 die Einhaltung der in einem Mischgebiet zulässigen Immissions-Richtwerte gewährleistet wird. Darüber hinaus wird für eine Neuansiedlung von Betrieben oder auch einer Veräußerung von Teilen der bestehenden Gewerbebetriebe innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes insofern Rechnung getragen, dass für verschiedene Teilbereiche entsprechende Lärm-Kontingente zugewiesen werden können. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel wird im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungs-Verfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungs-Verfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (zugelassene Mess-Stelle nach § 26 BimSchG) nachzuweisen sein.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Im nordwestlichen Bereich des Planungs-Gebietes bestehen bereits Nutzungs-Konflikte zwischen der Zimmerei und der angrenzenden Wohnbebauung. Die bestehende Zimmerei hat Lärmschutz-Auflagen einzuhalten.

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

- Bestandsaufnahme: Der Bereich weist eine leichte Hanglage in Ost-West-Ausrichtung auf.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Richtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine Energiequellen nötig.

10.2.1.14 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003 des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen fordert die Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt in Natur und Landschaft. Dazu sollen die Naturgüter Boden, auch in seiner geologischen Vielfalt, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert und wo erforderlich wieder hergestellt werden. Im Regionalplan Allgäu (Region Allgäu, 16, in der Fassung der Fünften Änderung (Bekanntmachung vom 14. Juni 2005, GVBl S. 274)) findet sich eine ähnlich Zielformulierung: Die Naturgüter Boden, Wasser und Luft sind als natürliche Lebens-Grundlagen nachhaltig zu sichern bzw. wieder herzustellen. Kennzeichnende Orts- und Landschafts-Bilder sollen geschont und erhalten werden. Der Regionalplan legt im überplanten Bereich keine Wasserschutzgebiete fest.
- Prognose bei Durchführung: Die Planung steht zunächst im Gegensatz zu den o.g. Zielen der übergeordneten Pläne, da der nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Graben überplant wird. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Planung jedoch in Einklang mit den genannten Zielen gebracht werden, wenn der Graben verlegt und offen geführt und naturnah gestaltet wird. Weitere Maßnahmen, die zur Minimierung der Beeinträchtigungen dienen sind im Grünordnungskonzept enthalten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

10.2.1.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor.
- Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Gewerbegebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über eine neue Erschließungs-Straße mit Wendeschleife erschlossen. Es ist mit leicht erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von vermehrtem LKW-Verkehr zu rechnen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

10.2.1.16 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):

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt (s. Emissionen/Abfälle/Abwässer).

- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
 - Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.
- 10.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Abs. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):
- 10.2.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1 (Vorhabenstyp) und 2 (Schutzgut Arten und Lebensräume) sind hiervon betroffen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine Wohnbebauung sondern um ein Gewerbegebiet. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 10.2.2.2 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:
- 10.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland und kleinflächig um Baumschulkulturen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Der das Gebiet durchfließende Graben wird von einer gut ausgebildeten Hochstaudenflur gesäumt. Der Graben ist nach Art. 13d BayNatSchG geschützt. Der Graben wird keiner der Listen zugeordnet. Die Abarbeitung und Abwägung erfolgt verbal.
- 10.2.2.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich überwiegend um unversiegelte oder unbefestigte Flächen. Es ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert. Die Flächen im Bereich des "Baumweges" und der Zimmerei sind vollflächig versiegelt. Sie werden der Liste 1a, unterer Wert, zugeordnet.
- 10.2.2.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne Versickerungs-Leistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 10.2.2.6 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.
- 10.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

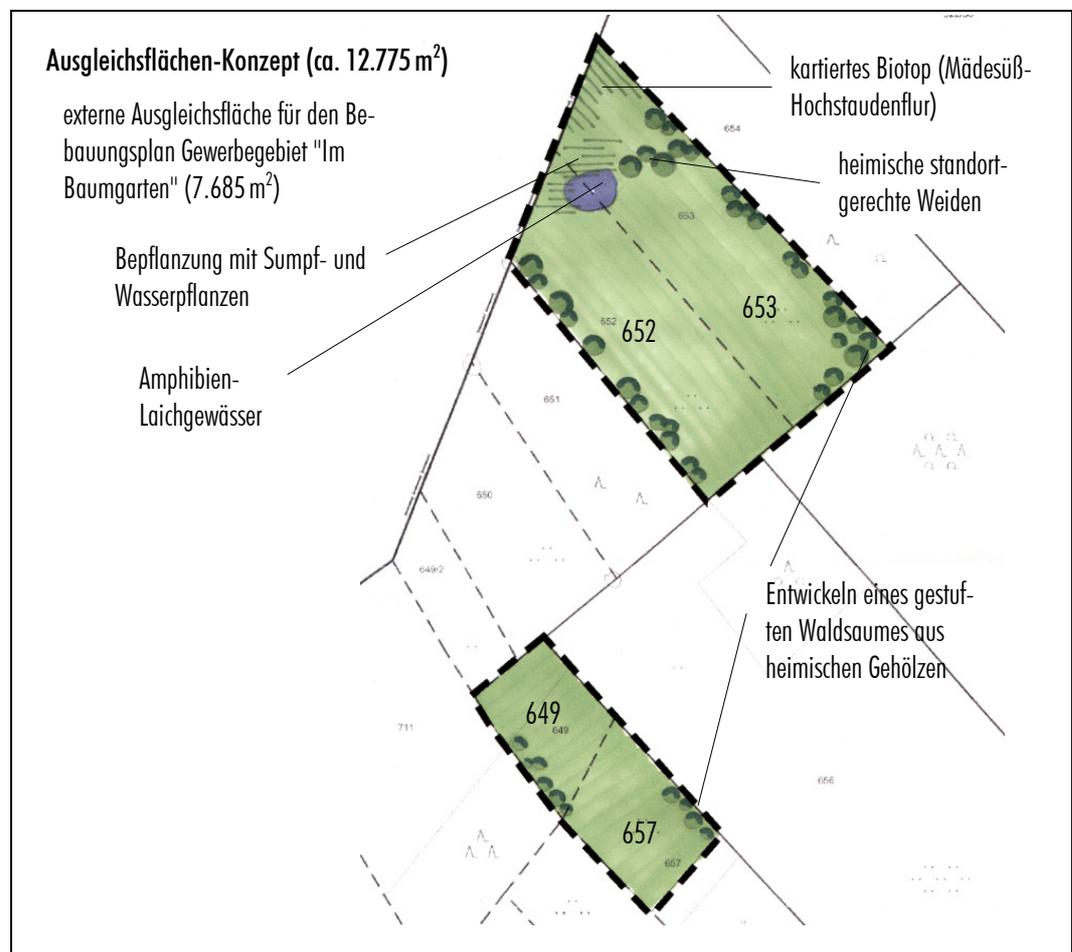
- 10.2.2.8 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 10.2.2.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung 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 A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 10.2.2.10 Der nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Graben wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde an den östlichen Rand des Gewerbegebietes verlegt. Der Graben wird offen geführt und naturnah gestaltet. Diese Maßnahme wird als Minimierungsmaßnahme für den Verlust des bestehenden Grabens gewertet und aus der Ausgleichsbilanzierung ausgeklammert.
- 10.2.2.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Minimierung des Verlustes des Lebensraums "Graben" durch Verlegung des Grabens an den Ostrand des Geltungsbereiches einschließlich offener Gewässerführung und naturnaher Gestaltung (Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt)
 - Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Planung einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur in den Randbereichen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (Schutzgut Boden)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen (Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch geeignete Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen, Werbeanlagen sowie Beschränkung auf regionaltypische Dachformen und Dachneigungen (Gestaltung der Siedlungs-Struktur, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (Festsetzungen und Pflanzgebote)
- 10.2.2.12 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 Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld B I, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 15.221 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 7.610 m².
- 10.2.2.13 Bei der Berechnung des Ausgleichs wurden die bestehenden Straßen (Kreis-Straße Li 11 ("Rupol-

zer Straße") und "Baumgarten") sowie Grundstücke mit bereits bestehendem Baurecht (Fl.-Nrn. 76/5, 76/11 und 76/12) nicht berücksichtigt.

10.2.2.14 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Planungs-Gebietes auf den Fl.-Nrn. 652 und 653 sowie Fl.-Nrn. 649 (Teilfläche) und 657 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler.

10.2.2.15 Der Ausgleich findet zusammen mit der Ausgleichsmaßnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vogler Degermoos" statt. Es wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleichsflächen-Konzept erarbeitet. Die Durchführung der Maßnahmen soll in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau/B. erfolgen.

10.2.2.16 Plan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen (Teil des Ausgleichsflächen-Konzeptes)



10.2.2.17 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Grünland (Fl.-Nr. 653 und 653) (9.575 - 85 m ² für Ausgleichsfläche Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vogler Degermoos")	extern	Grünland mit moorhaltigem Untergrund	Anlage eines Amphibien-Laichgewässers mit Anpflanzung von Sumpf- und Wasserpflanzen und heimischen Weiden, Pflanzen von gestuften Waldsäumen, extensive Nutzung des Grünlandes	9.490
Grünland (Fl.-Nr. 649 (Teilfläche) und 657 (Teilfläche))	extern	Grünland mit moorhaltigem Untergrund	Pflanzen von gestuften Waldsäumen, extensive Nutzung des Grünlandes	3.200
Summe				12.690

10.2.2.18 Die Maßnahmen ergeben einen Überschuss von ca. 5.000 m² an Ausgleichsfläche. Die überschüssigen Flächen werden in das Ökokonto eingebucht.

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

10.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

10.3.1.2 Die Abarbeitung der Eingriffs-Regelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

10.3.1.3 Es liegt eine Berechnung des Landratsamtes Lindau zum Immissions-Schutz vom 22.03.2006 vor.

10.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.3.2.1 Es liegen keine Informationen zur Beschaffenheit des Baugrundes vor.

10.3.2.2 Es liegen keine exakten Informationen zu den geologischen Verhältnissen sowie dem Grundwasserstand vor.

- 10.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 10.3.3.1 Die Gemeinde Hergensweiler überwacht die Durchführung der Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt.
- 10.3.4 Zusammenfassung (Abs. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 10.3.4.1 Es handelt sich um ein Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen GRZ von 0,80.
- 10.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 2,40 ha.
- 10.3.4.3 Im Planungs-Gebiet verläuft ein nach Art. 13d BayNatSchG geschützter Graben.
- 10.3.4.4 Es befinden sich überwiegend Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im Planungs-Gebiet. Es handelt sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland und versiegelte Flächen ("Baumgarten" und Zimmerei). Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (Wohnnutzung nordwestlich des Planungs-Gebietes), auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) aus.
- 10.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Verlegung des Grabens mit naturnaher Gestaltung, Eingrünung des Gewerbegebietes, Reduzieren des Versiegelungsgrades sowie naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen.
- 10.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf einer externen Ausgleichsfläche, die bis vor Satzungsbeschluss nachgewiesen wird. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 7.610 m².
- 10.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.
- 10.3.4.8 Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) erfolgt durch die Gemeinde.

11.1 Abstandsflächen

- 11.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 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.

11.2 Örtliche Bauvorschriften

- 11.2.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

11.2.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, Walmdach und Pultdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

11.2.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt die Anforderungen an gewerbliche Gebäude. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

11.2.1.3 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

11.2.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß gut in die landschaftliche Situation ein.

- 11.2.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in dem Baugebiet (Baugrundstücke):

11.2.2.1 Der Ausschluss von nicht versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze erfolgt aus gestalterischen und ökologischen Gründen.

- 11.2.3 Sonstige Regelungen:

11.2.3.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

11.2.4 Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu

vermeiden. Auch die Höhe von Werbeanlagen wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen beschränkt, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren.

12.1 Wesentliche Auswirkungen

12.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Mit geringfügigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes muss jedoch gerechnet werden

12.2 Kennwerte

12.2.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,40 ha

12.2.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	1,80	75,0%
öffentliche Verkehrsflächen Bestand	0,17	7,1%
öffentliche Verkehrsflächen Planung	0,16	6,7%
öffentliche Grünflächen	0,27	11,2%

12.2.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 9,3%

12.3 Erschließung

12.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Mischwasserkanalisation

12.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Schlachters

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

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

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

12.3.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallentsorgung, Kempten

12.3.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	120.000,- €
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	50.000,- €
Grabenverlegung	65.000,- €
öffentliche Grünflächen ohne Grabenverlegung	4.000,- €
externe Ausgleichsmaßnahmen	4.300,- €
Gesamt	243.300 €

12.4 Planänderungen

12.4.1 Bei der Planänderung vom 04.07.2006 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 04.07.2006 enthalten):

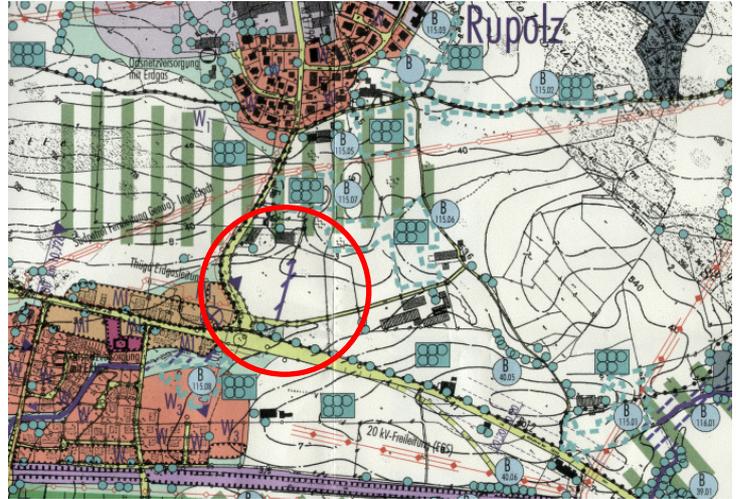
- Einarbeitung der neuen Schall-Leistungspegel, GE₂ und GE₃
- Erhöhen der First- und Wandhöhen im GE₂ um 2,50 m (FH) bzw 1,00 m (WH)
- Verkürzen des offenen Bachlaufes im Nordosten
- Verbreitern der Straße südlich des Wendekreises um 1,00 m
- Ergänzen der externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

12.4.2 Bei der Planänderung vom 16.08.2006 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 16.08.2006 enthalten):

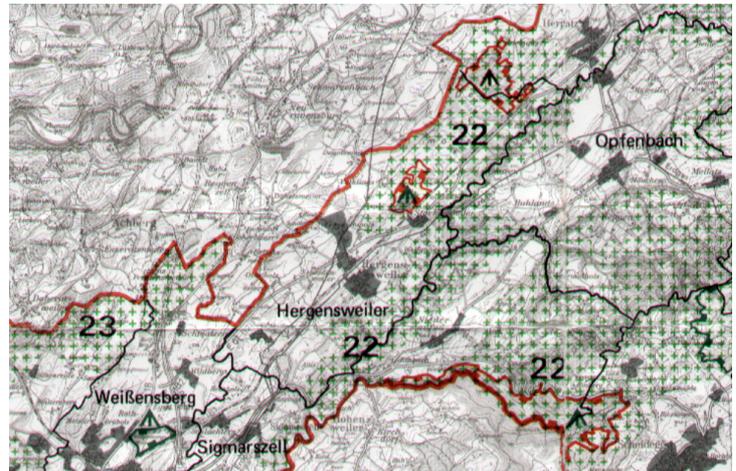
- Ändern der Verkehrsführung
- Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche südlich der Erschließungs-Straße "Baumgarten"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

- 12.4.3 Bei der Planänderung vom 05.10.2006 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen ausschließlich redaktionelle Änderungen der Begründung (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 05.10.2006 enthalten). Das Datum der Fassung wird beibehalten:
- redaktionelle Änderungen der Begründung

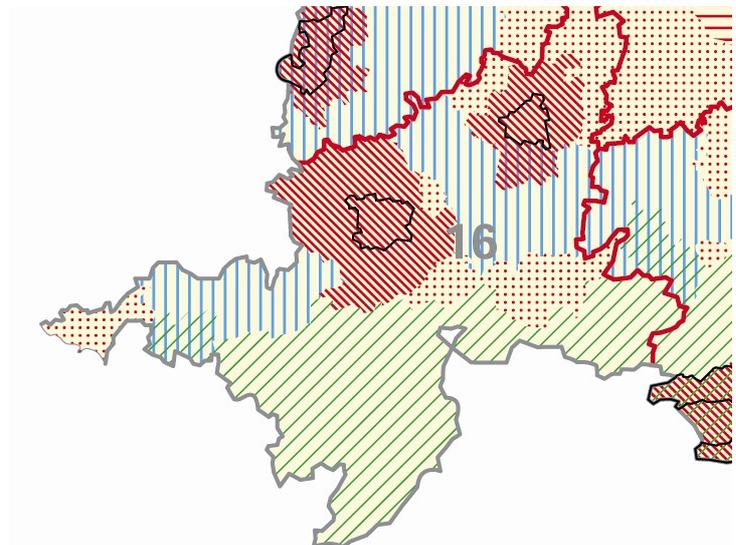
Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan für den Bereich Gewerbegebiet "Im Baumgarten"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (++++)



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003, Karte Anhang 12a "Gebietskategorien"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Blick von Süden auf das Planungsgebiet; im Hintergrund rechts die bestehende Zimmerei und links die Wohnnutzung



Blick von Südosten auf das Planungsgebiet; im Vordergrund der Graben; im Hintergrund die Kreis-Straße Li 11 ("Rupolzer Straße")



Blick auf die Hochstaudenflur des nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Grabens; im Hintergrund rechts die Baumschulkulturen



Blick entlang der Kreis-
Straße Li 11 ("Rupolzer
Straße") in Richtung
Rupolz



Blick entlang der Straße
"Baumgarten" in Rich-
tung der bestehenden
Gärtnerei



Blick auf die bestehen-
de Kreuzungs-Situation;
im Vordergrund der
Kreisverkehr



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.04.2006. Der Beschluss wurde am 28.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Hergensweiler, den 25. OKT. 2006

G. Bek

(der Bürgermeister)

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 11.04.2006 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05.05.2006 bis 06.06.2006 (Billigungsbeschluss vom 20.04.2006; Entwurfsfassung vom 11.04.2006; Bekanntmachung am 28.04.2006), in der Zeit vom 14.07.2006 bis 31.07.2006 (Billigungsbeschluss vom 04.07.2006; Entwurfsfassung vom 04.07.2006; Bekanntmachung am 07.07.2006) sowie in der Zeit vom 01.09.2006 bis 18.09.2006 (Billigungsbeschluss vom 16.08.2006; Entwurfsfassung vom 16.08.2006; Bekanntmachung am 25.08.2006) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Hergensweiler, den 25. OKT. 2006

G. Bek

(der Bürgermeister)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins am 25.07.2005 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 02.05.2006 (Entwurfsfassung vom 11.04.2006), mit Schreiben vom 11.07.2006 (Entwurfsfassung vom 04.07.2006) sowie mit Schreiben vom 18.08.2006 (Entwurfsfassung vom 16.08.2006) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hergensweiler, den 25. OKT. 2006

G. Bek

(der Bürgermeister)



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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.10.2006 über die Entwurfsfassung vom 16.08.2006.

Hergensweiler, den 25. OKT. 2006

G. Betsch

(der Bürgermeister)



15.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Hergensweiler, den 25. OKT. 2006

G. Betsch

(der Bürgermeister)



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

Der Satzungsbeschluss wurde am 27. OKT. 2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Im Baumgarten" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Dem Bebauungsplan Gewerbegebiet "Im Baumgarten" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigelegt 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 30. OKT. 2006

G. Betsch

(der Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 11.04.2006
Plan geändert am: 04.07.2006
Plan geändert am: 16.08.2006
Plan geändert am: 05.10.2006

Planer:



(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

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.