

Gemeinde Hergensweiler
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rupolz II"

Fassung vom 31.07.2018

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)	10
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	12
5	Hinweise und Zeichenerklärung	13
6	Satzung	18
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	20
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	25
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	51
10	Begründung – Sonstiges	52
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	55
12	Begründung – Bilddokumentation	56
13	Verfahrensvermerke	57

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 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 22.03.2018 (GVBl. S. 145)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Lagerhalle

Lagerhalle

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der baulichen Umsetzung eines Fertigwarenlagers.

Zulässig sind:

- Fertigwarenlager inklusive betriebsnotwendiger Nebenanlagen wie Sanitärräume, Technikräume, Büroräume etc.
- Abstell- und Lagerflächen (bspw. für Schneefräsen, ungenutztes Mobiliar, Streusalze etc.)
- Zufahrten, Stellplätze sowie sonstige betriebsnotwendige Nebenanlagen
- Fitnessstudio und Sozialräume

GR 7.500 m²

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Typenschablonen)

Überschreitung der Grundfläche

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

- Stellplätze,
- Zufahrten zu Stellplätzen sowie
- Hof- und Lagerflächen

um weitere 4.600 m² überschritten werden.

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

2.4



Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max.

3,00m 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)

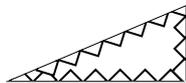
2.5

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.6



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrhah-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.7

Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Das Niederschlagswasser wird über Entwässerungsleitungen und Kanäle in das bestehende Reduktionsbecken zur Versickerung eingeleitet.

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)

2.8



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung;** im Bereich der privaten Grünfläche ist ein Wall zur Abschirmung aufzuschütten. Dieser muss über die gesamte Gebäudelänge im Übergang zur freien Landschaft errichtet werden. Der Wall muss eine Höhe von mind. drei Metern aufweisen und begrünt werden. Es darf das Bodenmaterial aus den Abgrabungen der Baumaßnahme verwendet werden.

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

2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.10 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

In den Baugebieten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.11 Lärmschutztechnische Bestimmungen

- Während der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) ist ausschließlich die dreimalige An- und Abfahrt und Entladung des betriebseigenen Lkw an der Rampe 9 sowie eine Anfahrt des betriebseigenen Traktors an der Südostseite zum Bereich zwischen den Lagerhallen L1 und L3 zulässig.
- Der Einsatz von Staplern während der Nachtzeit ist auf das Innere der Hallen begrenzt.
- Die Rampen sind während des Betriebes geschlossen zu halten und dürfen nur kurzfristig zur Be- und Entladung geöffnet werden.
- Sämtliche Tore und Türen sind während der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) geschlossen zu halten und dürfen nur kurzfristig zur Durchfahrt bzw. zum Durchgang geöffnet werden.
- Die Außenbauteile müssen mindestens die nachstehenden bewerteten Schalldämmmaße R'_w aufweisen: Fassaden: 25 dB, Dächer: 25 dB, Tore und Rampen: 10 dB, Fenster: 20 dB

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.12 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den privaten Flächen sind ausschließlich 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 (z.B. Thuja) 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.

- Die private Grünfläche als Ortsrandeingrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Für die privaten Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</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>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.13

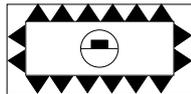


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Begrünung des abschirmenden Walles. Der Wall muss durchgehend mit Strüchern bepflanzt werden, um eine abschirmende Wirkung zur freien Landschaft zu erreichen. In einem Abstand von etwa 20 m ist zusätzlich jeweils ein Baum (mind. Wuchsklasse 2) zu pflanzen. Es sind ausschließlich Strücher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.14



Flächen für Aufschüttungen; In dem gekennzeichneten Bereich ist ein Wall zur Eingrünung des Vorhabens erforderlich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 24 BauGB; Nr. 11.1 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Rupolz II" der Gemeinde Hergensweiler

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

2.16

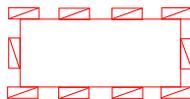


Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.17



Bereich der Änderung des Bebauungsplanes; die gesamten Festsetzungen für den Änderungsbereich befinden sich auf einer von der bisherigen Planzeichnung ausgekoppelten Planzeichnung (auf der Grundlage der aktuellen Flurkarte, siehe unterer Teil des Plans). Die Inhalte der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung "Rupolz II" (Fassung vom 12.01.1981, ergänzt am 27.03.1981, rechtsverbindlich seit 11.05.1981, geändert am 04.10.1982) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

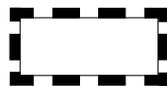
3

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 840 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler. Der Planung werden von der Maßnahme 646 m² zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Rupolz II"

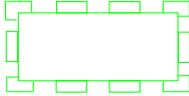
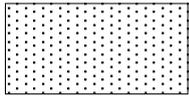
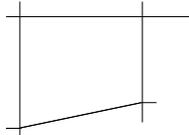
Maßnahmen:

①

Aufweitung der Grabensohle zur Schaffung einer höheren Gewässerdynamik

- ② Abflachung der Grabenböschung zur Öffnung des Grabenbettes
- ③ Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Seggen- und Binsenreichen Streuwiese (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig); Bei massivem Aufkommen des Kreuzkrautes sind hierfür entsprechende Bekämpfungsmaßnahmen zu treffen (z.B. manuelle Entfernung)

- 4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern** Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständigung) und
 - der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 5.1  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** der darunterliegenden Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung "Rupolz II" 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 **Naturschutz**
- Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die privaten Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.
- 5.6 **Artenschutz**
- Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung des Baufeldes sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 01.02.2018.

- 5.7  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)
- 5.8  **Vorhandene Strauchgruppe** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)
- 5.9  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartierte Biotop "Streuwiese an der Landesgrenze nordwestlich Rupolz" (Nr. 8324-0043-001) im Sinne des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);
- 5.10 **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.
- 5.11  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).
- 5.12 **Bodenschutz**
Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte des-

halb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

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

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

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

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

Nach der geologischen Karte 8324 des württembergischen statistischen Landesamtes ist im Bereich der Planung auch mit Flachmooren zu rechnen. Der Standort ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht geeignet für den Wiedereinbau von Aushubmaterial bis zur Schadstoffbelastung Z 1.2 nach LAGA M 20 1997.

Es wird empfohlen vor Bauausführung im Rahmen der Baugrunderkundung die Erstellung einer Massenbilanz Boden. Anhand der Schichtenprofile können die einzelnen Bodenhorizonte beschrieben und die jeweilige Eignung des Bodenmaterials für den Unterbau des künftigen Erdwalles, wie auch für die Andeckung des Walles, festgestellt werden. Bei der Bauausführung ist, zum Schutz des Bodengefüges und zur Vermeidung von Verdichtungen, die direkte Umlagerung der Böden vom Ausbau hin zum Erdwall anzustreben.

5.13 Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogener Bebauungsplanes "Rupolz II" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.14 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW 405 auszustatten. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 -100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m³/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet

(Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

5.15 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).

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.

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

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund von § 10 bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145), Art. 6 (bei Abstandsflächen) Art. 58 (bei Genehmigungspflicht) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rupolz II" in öffentlicher Sitzung am 14.08.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Rupolz II" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 31.07.2018.

§ 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. 840 der Gemarkung Hergensweiler. Der Planung werden von der Maßnahme 646 m² zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf wird damit exakt abgedeckt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rupolz II" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 31.07.2018 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 31.07.2018.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 31.07.2018 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 31.07.2018 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

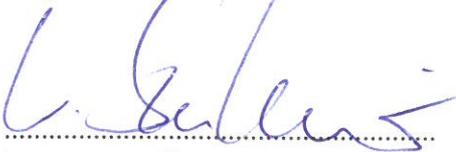
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

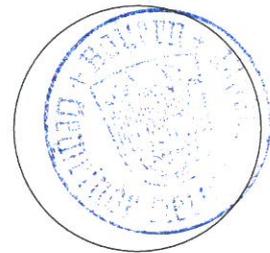
§5 In-Kraft-Treten

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

Hergensweiler, den 24.08.2018



(Bürgermeister Wolfgang Strohmaier)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Rupolz II" befindet sich im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles "Rupolz", an der Kreis-Straße 11 ("Rupolzer Straße"), nördlich des Kreuzungsbereichs "Rupolzer Straße" und "Roßhimmel".

7.1.2.2 Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Rupolz II" (Fassung vom 12.01.1981, rechtsverbindlich seit 11.05.1981, zuletzt geändert am 28.03.1995). Die vorliegende Planung setzt deren Inhalte für die Dauer ihrer Gültigkeit außer Kraft. Sollte wegen einer Nichteinhaltung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rupolz II" die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB erfolgen, so erhalten die Inhalte der bisher bereits rechtsverbindlichen Planungen wieder Verbindlichkeit.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 762/1, 764/2, 764/6, 839, 840/1, 840/2.

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 zwei Lagerhallen der Firma "Rose Plastic". Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Norden leicht hin fallend.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau einer Lagerhalle, da die bereits bestehenden Hallen ihre Kapazität erreicht haben. Das Unternehmen "Rose-Plastic" plant eine Erweiterung seines Standortes in Rupolz mit der Errichtung einer Lagerhalle nördlich ihrer bestehenden Gebäude. Das Vorhaben wäre zurzeit nicht genehmigungsfähig, da es folgenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rupolz II" widerspricht: Überschreitung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, Überschreitung der Baugrenzen, Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge, Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl, Überschreitung der zulässigen Baumassenzahl nach § 17 Abs. 3 BauNVO 1977, andere Dachform sowie Überschreitung der zulässigen Traufhöhe. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll dieser Widerspruch erhoben werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

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

7.2.3.2 Die Gemeinde Hergensweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gebietes zur Unterbringung einer Lagerhalle (gewerbliche Nutzung). Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

7.2.3.3 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 Das Vorhaben soll die Gemeinde Hergensweiler stärken und entwickeln. Ein ortsansässiges Unternehmen bekommt die Möglichkeit weiter zu wachsen und Arbeitsplätze zu erhalten bzw. zu schaffen. Dieses Ziel kann nur durch eine bauliche Entwicklung am Ortsrand des Ortsteiles "Rupolz" erreicht werden. Durch das geplante Vorhaben wird dem Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung getragen und eine Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich entgegengewirkt.

7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Schaffung der Voraussetzung zum Bau einer Halle unter Beachtung der Lage am Ortsrand.

- 7.2.4.3 Für das geplante Vorhaben soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, durch der Schaffung von Gewerbefläche dazu beizutragen, den Standort "Hergensweiler" wirtschaftlich zu stärken und einem bedeutenden Arbeitgeber Entwicklungspotenziale einzuräumen.
- 7.2.4.4 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Verfügbarkeit bereits versiegelter Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 7.2.4.5 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Aus diesem Grund werden die relevanten Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bestandteil der Satzung
- 7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 7.2.4.7 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Lagerhalle" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.
- 7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur abschließenden Beurteilung des Vorhabens. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich an die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sowie im Fall

der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen sowie Hof und Lagerflächen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die Überschreitungsmöglichkeit wird so definiert, dass das Vorhaben umsetzbar ist und der Bestand gesichert ist. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. 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).

7.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die Größe der Gebäude gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nur in geringem Umfang hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft im Bauvollzug einerseits ein gewisser Umsetzungsspielraum und gleichzeitig wird das räumlich-strukturelle Konzept verbindlich umgesetzt.

7.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Bundesstraße 12 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundes-Straße 12 besteht in ca. 6 km Entfernung in Weibensberg eine Anbindung an die A 96.

7.2.7 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

7.2.7.1 Vom geplanten Vorhaben gehen Gewerbelärmemissionen aus, welche auf die angrenzende Bebauung einwirken. In einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber vom 31.07.2018) wurden die zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen nach Realisierung des Vorhabens auf die maßgeblichen Einwirkorte gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berechnet. Die Berechnungen haben ergeben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte sowohl tagsüber als auch nachts unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen (Begrenzung des Anlieferverkehrs inkl. Entladetätigkeiten und der Staplertätigkeiten während der Nachtzeit) eingehalten werden.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten sind diese Maßnahmen als lärm-schutztechnische Bestimmungen im Bebauungsplan enthalten.

7.2.7.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Rupolz II" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein bestehender Gewerbebetrieb nördlich des Ortsteiles Rupolz erweitert.

8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um größtenteils bereits bebaute Fläche sowie offene Rasenfläche am nördlichen Siedlungsrand des Orts-Teiles Rupolz. Das überplante Gebiet schließt im Süden an das bestehende Betriebsgebäude an und befindet sich im Übergang zur freien Landschaft.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt den Bereich ebenfalls als Gewerbefläche dar. Der gewählte Standort ist auf Grund der angrenzenden Gewerbegebiete, der guten Verkehrsanbindung sowie wegen der überwiegend ebenen Lage für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.

8.1.1.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes "Rose-Plastic".

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundfläche (GR) von 7.500 m², Pflanzgeboten innerhalb des Baugrundstückes sowie mit einer privaten Grünfläche zur Eingrünung und Abschirmung (eingegrünter Wall) zu den im Umfeld befindlichen kartierten Biotop und Schutzgebiete. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rupolz II" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Lebensraum, Biologische Vielfalt, Boden, Geologie, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kulturgüter über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,38 ha, davon sind 1,26 ha Gewerbegebiet und 0,12 ha Grünflächen.

Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht und der Bereich überwiegend bereits bebaut ist.

8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 646 m² erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemarkung Hergensweiler (Fl.-Nr. 840).

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Region Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 2002):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Der integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.

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

Nördlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 200 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Obere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-342) auf württembergischer Seite. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen sowie Aufschüttung eines abschirmenden, begrünten Walles) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Aus diesem Grund wird von einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung abgesehen.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

– Nordwestlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 25 m befindet sich das kartierte Biotop "Streuweise an der Landesgrenze nordwestlich Rupolz" (Nr. 8324-0043-001). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotop. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Biotop nicht zu erwarten.

- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 8.1.2.5 – Biotopverbund: Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da das Plangebiet auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt aus fachlicher Sicht keinen relevanten Wanderkorridor darstellt.
- 8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.
- Das Plangebiet wird aus Osten, Süden und Westen von bestehender Bebauung umschlossen. Im Norden besteht ein Übergang in die freie Landschaft. Wie bereits unter dem Punkt "Weitere Schutzgebiete/Biotope" beschrieben wurde befindet sich in diesem Bereich auch das kartierte Biotop "Streuwiese an der Landesgrenze nordwestlich Rupolz" (Nr. 8324-0043-001). Neben den Biotopflächen wird der angrenzende Bereich intensiv landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt.
 - Das Plangebiet ist bereits teilweise mit den bestehenden Firmengebäuden des Unternehmens "Rose-Plastic" überbaut. In diesem Bereich sind somit keine Lebensräume für Pflanzen und Tiere vorhanden.
 - Im Bereich der Erweiterung handelt es sich um eine intensiv genutzte bzw. regelmäßig gemähte Rasenfläche mit geringer Artenausstattung (überwiegend Fettwiesenarten sowie Stickstoffanzeiger). Auf der nördlichen Fläche können teilweise Arten feuchter Standorte festgestellt werden. Des Weiteren können im Geltungsbereich vier Bäume (dreimal Spitzahorn, einmal Bergahorn) und eine niedrige Gehölzgruppe aus verschiedenen Straucharten festgestellt werden. Diese bieten einen potentiellen Lebensraum für streng geschützte Arten. Wie aus dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber (Fassung vom 01.02.2018) hervorgeht, konnten an den Bäumen keine Asthöhlungen oder Spechthöhlen festgestellt werden. Hinweise auf xylobionte Käfer oder Vogelnester lagen nicht vor. In der Gebüschgruppe handelt es sich überwiegend um strauchartige Gehölze (Hartriegel, Holunder, Liguster). Während der Begehung wurde dort eine nahrungssuchende Blaumeise beobachtet. Nester wurden nicht festgestellt, sind auf Grund des

- dichten Wuchses jedoch nicht auszuschließen. Anhand der vorliegenden Strukturen ist die Gebüschgruppe potenziell als geeigneter Brutplatz für ubiquitärere Zweigbrüter (z.B. Amsel, Mönchsgrasmücke) einzustufen.
- Neben den im Kurzbericht aufgeführten Arten sind weitere vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfollower zu erwarten.
 - Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
 - Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
 - Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Rhein-Jungmoränenregion, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. So konnten sich nach der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vorherrschend Braunerden sowie gering verbrauchte Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) ausbilden. Im nordwestlichen Bereich könnten auch Gleye angetroffen werden, welche mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne) ausgestattet sind.
- Der Boden ist bereits teilweise versiegelt. Im Bereich der geplanten Erweiterung kann jedoch noch ein vollständig unversiegelter Boden vorgefunden werden, der seine Funktionen noch voll erfüllen kann. Hier kann eine Nutzung der Fläche als Rasen vorgefunden werden.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:

- Laut den Angaben der Bodenschätzungsübersichtskarte des umweltatlas.bayern.de befindet sich die Fläche in einem Bereich der als Lehm-Moor (LMO) bezeichnet wird. Dieser befindet sich in einem Übergangsbereich von Lehm geprägten Böden und einem im Nordwesten gelegenen Moorboden. Eine kartierte Moorfläche ist jedoch nicht vorhanden. Bei Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes (überwiegend Bestandsbebauung) kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen bereits drainiert werden und daher sich der Wasserhaushalt des Bodens im Gegensatz zur damaligen Bodenschätzung verändert haben wird. Eine Bewertung des vorhandenen Bodens auf seine Funktionen ist nicht sinnvoll bzw. würde mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht der Realität entsprechen. Es ist jedoch eine Betrachtung der umliegenden unbebauten Böden möglich, um einen gewissen Rückschluss auf den Boden innerhalb der Planfläche zu erhalten.
- Die umliegenden, unversiegelten Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden um das Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen der angrenzenden Böden für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandbewertungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für die dem Plangebiet angrenzenden Böden eine Grünlandzahl von 58-50 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 58-50 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet sowie auf den angrenzenden Böden hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Laut Auskunft der Behörden ist das Gebiet frei von Altlasten.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Bereich der bestehenden Bebauung bereits Abwässer an. Die Gemeinde verfügt in den angrenzenden bereits bebauten Bereichen sowohl über ein Misch-System als auch über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Druckkanäle der Kläranlage in Wangen im Allgäu zugeführt
- Auf Grund der Topographie und des derzeitigen Gefälles in Richtung Nordwesten kann es mitunter zu oberflächlich abfließenden Hangwasser aus dem Plangebiet heraus auf benachbarte Flächen kommen.

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

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

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 2.000 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe von 526 m NN liegt, fällt ein 15-25 % Anteil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Durch die einzelnen Baum- sowie Heckenstrukturen nordwestlich auf der Planfläche kann in geringem Maße

Frischluff produziert werden. Dies ist allerdings auf Grund der geringen Gehölzdichte zu vernachlässigen. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).

- Durch die bereits bestehende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen ist die Luftqualität erheblich vorbelastet. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen auf die Planfläche kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des 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.

- Hergensweiler liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um bereits gewerblich genutzte Fläche sowie um eine intensiv genutzte Rasenfläche in nördlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Rupolz. Geprägt ist der bisherige Ortsrandbereich durch bestehende Gewerbebauten sowie einzelnen Bäume und Strauchgruppen. Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in Richtung Nordwesten auf. Im Osten, Süden, sowie Westen, schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Gewerbebebauung an.
- Das Plangebiet ist ausschließlich von Westen und Norden aus der freien Landschaft einsehbar. Diese Blickbeziehung ist allerdings bereits durch die vorhandenen Gewerbebetriebe vorbelastet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 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.

- Das Plangebiet wird bereits überwiegend gewerblich genutzt. Durch den Übergang in die freie Landschaft, der Nähe zu attraktiven Landschaftsstrukturen (kartiertes Biotop) sowie einem bestehenden Kiesweg am Rande des Plangebietes besitzt das Plangebiet eine geringfügige Naherholungs-Funktion.

- Bereits jetzt gehen vom Betrieb der Firma "Rose Plastic" innerhalb des Geltungsbereiches Gewerbelärmmissionen aus, welche auf die Umgebungsbebauung einwirken. Insbesondere durch die Tätigkeiten während der Nachtzeit sind Nutzungskonflikte nicht ausgeschlossen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes Anlagen zur Gewinnung von Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.210-1.224 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.800-1.849 Stunden pro Jahr sowie einer überwiegenden ebenen Lage ist die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet möglich.

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

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

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

8.2.2.1 Durch den rechtverbindlichen Bebauungsplan "Rupolz II" wäre eine Bebauung bzw. eine Erweiterung der bestehenden gewerblichen Gebäude bereits möglich.

8.2.2.2 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 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 der Erweiterung wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die

Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (insbesondere das FFH-Schutzgebiet "Obere Argen und Seitentäler", Nr. 8324-342), Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

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

- Der Lebensraum, der im Bereich der Rasenfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen, geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die Ahornbäume sowie die niedrige Gehölzgruppe können auf Grund der geplanten Erweiterung nicht erhalten werden. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch den steigenden ausgehenden Gewerbelärm sowie Lichtemissionen gestört werden. Nach den Angaben des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes des Büro Sieber in der Fassung vom 01.02.2018 sind im geeigneten strukturierten Umfeld zahlreiche Gehölze, welche als Brutstätte für ubiquitäre Zweigbrüter dienen können. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Verlust von potenziellen Brutplätzen (Gehölzgruppe, einzelne Ahornbäume) von zweigbrütenden Vogelarten durch das Umfeld ausgeglichen werden kann. Durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen (Entwicklung eines eingegrüntes Walles) entstehen zukünftig auch Ersatzflächen innerhalb des Geltungsbereiches.
- Biologische Vielfalt: Die Biologische Vielfalt erfährt durch das Bauvorhaben nur eine geringe Veränderung. Zu erwarten ist eine Erhöhung der Vielfalt innerhalb des Geltungsbereiches, welche jedoch weiterhin stark anthropogen geprägt sein wird.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung sowie Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Auf der privaten Baufläche ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Zudem wird auf die gesamte Gebäudelänge ein begrünter Wall zur Eingrünung der Planfläche hergestellt. Dieser soll zudem der Abschirmung der geplanten Erweiterung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet dienen (siehe auch Punkt 8.1.2.3 "Natura 2000-Gebiete"). Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Rasenflächen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, Verlust von Gehölzen	– –
Anlage der Grünfläche	Schaffung von Ersatzlebensräumen, Abschirmung zu angrenzenden Lebensräumen	+
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglänge kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Auf Grund der bereits überwiegenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits eine gewisse Beeinträchtigung für das Schutzgut. Dies wird durch die ermöglichte Erweiterung weiter verstärkt.
- 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. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen sowie der Aufschüttung des eingrünenden Walles vor.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung,	Eintrag von Schadstoffen	-

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

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das auf den Dach- und Hofflächen des privaten Baugrundstückes anfallende unverschmutztes Niederschlagswasser über die Entwässerungsleitungen und Kanäle in das bestehende Reduktionsbecken zur Versickerung eingeleitet wird.
- 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	-
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	-

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage in Wangen im Allgäu mittels Druckleitung zugeleitet. Das auf den Dach- und Hofflächen des privaten Baugrundstückes anfallende unverschmutztes Niederschlagswasser wird über die Entwässerungsleitungen und Kanäle in das bestehende Reduktionsbecken zur Versickerung eingeleitet.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe Sigmarszell.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der ausschließlichen Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes nach Norden und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im nordwestlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Zudem ist nur eine Errichtung einer Lagerhalle geplant, welche selbst, mit Ausnahme einer Heizung, selbst keine Emissionen aufweist. Der Bereich wird über die bestehenden Firmenwege erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von umgelagertem Verkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

- Auch auf die geplante Erweiterung kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
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 Gehölzflächen/der Rasenfläche	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine weitere geringe Beeinträchtigung, da die Grenze der bestehenden Bebauung durch die ermöglichte Erweiterung in den Bereich der freien Landschaft weiter hineinragen kann und zudem einzelne eingrünende Elemente, wie Bäume und Sträucher, entfallen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Ein- sowie Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt (begrünter Wall). 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrand-Vorverlagerung	–
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Schaffung eines neuen (grünen) Ortsrandbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (abgeschwächt durch eingegrüntem Wall)	–

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

- Die an die bestehenden Betriebsgebäude angrenzenden Rasenflächen gehen als Erholungsraum für die Mitarbeiter der Fa. "Rose Plastic" verloren. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung des bestehenden Betriebes möglich, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Der bestehende Feldweg kann nicht erhalten werden. Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft ist daher eingeschränkt. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Entwicklung eines begrünten Walles im Übergang zur freien Landschaft) erhöht.
- Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung wird zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Die Gewerbelärmimmissionen, welche nach der Realisierung des Vorhabens auf die Umgebungsbebauung einwirken wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber vom 31.07.2018) gemäß der TA Lärm berechnet und bewertet. Um die zulässigen Immissionsrichtwerte einzuhalten und Nutzungskonflikte auszuschließen sind entsprechende lärm-schutztechnische Bestimmungen im Bebauungsplan enthalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

baubedingt

Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Erweiterung der bestehenden Betriebsgebäude, Sicherung/Schaffung von Arbeitsplätzen	+ +
Anlage von Grünflächen	Steigerung der Einbindung in die angrenzende Landschaft	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung,	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	—

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

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge der Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heizanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

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

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

- Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit als Rasen genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Es werden im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

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

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

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

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

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

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nur in Bezug auf Lärmimmissionen zu erwarten. Dies wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen getroffen.

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

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

- 8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 8.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rupolz II" und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Überschreitung der Geltungsbereichsgrenzen des bestehenden Bebauungsplanes.
- 8.2.4.2 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:
- 8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Im Bereich der Betriebserweiterung handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.6 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.
- 8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ein Gewerbegebiet mit geringer Eingrünung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.
- 8.2.4.8 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).
- 8.2.4.9 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 A, da der Versiegelungs-

bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).

8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch die Ausbildung eines eingegrünten Walles mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes mit max. 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern, die nicht der Pflanzliste entsprechen (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 und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (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)
- Durchlässigkeit des Plangebietes durch Verwendung von Zäunen, die einen mind. Abstand von 0,15 m zum Gelände aufweisen, zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.4.11 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 0,5 (Feld A1, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 1.292 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 646 m².

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

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/Planung GE	A1	0,5	1.292	646

- 8.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 840 der Gemeinde Hergensweiler.
- 8.2.4.13 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um intensiv genutztem Grünland. Die Fläche wird derzeit etwa vier- bis fünfmal im Jahr gemäht sowie je nach Wetterlage etwa zwei bis dreimal mit Gülle sowie Mineraldünger gedüngt.
- 8.2.4.14 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)"):
 - Der auf der Fläche befindliche Entwässerungsgraben soll aufgeweitet werden. Hierzu ist eine stellenweise Verbreiterung der Grabensohle geplant, um die Gewässerdynamik zu steigern (Bereiche mit niedrigem Wasserstand und langsam abfließendem Wasser; Flächen mit beschleunigtem Abfluss).
 - Die nordöstliche Grabenböschung wird zur Aufweitung des Grabenbettes abgeflacht. Hierbei soll die Böschung so angelegt werden, dass eine Bewirtschaftung durch große Mähfahrzeuge (z.B. Traktor mit Frontmäherwerk) weiterhin möglich ist. Der Bereich wird ein- bis zweimalig im Jahr gemäht (mit Abtransport des Mahdgutes), mit Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel. Die Mahd bis an das Gewässer ist von Nöten, dass der offene Charakter der Fläche für den Goldenen Scheckenfalter erhalten bleibt.
 - Auf dem verbleibenden Bereich der Ausgleichsfläche wird die intensive landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und das Gebiet zukünftig extensiv bewirtschaftet. Dabei soll die Ausgleichsfläche ein- bis zweimal jährlich mit Abräumen des anfallenden Mahdgutes gemäht werden. Zudem wird auf die Verwendung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel verzichtet. Eine mehrjährige Erhaltungsdüngung mit Festmist ist jedoch weiterhin möglich. Sollte es zu einer massiven Ausbreitung des Kreuzkrautes im Bereich der Ausgleichsfläche kommen ist dieses durch entsprechende Bekämpfungsmaßnahmen von der Fläche zu entfernen (z.B. manuelle Entfernung).

8.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
-------------------	------------------	--------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

Teilfläche der Fl.-Nr. 840 Gemarkung Hergensweiler	extern	intensiv genutztes Grün- land	Aufweitung der Grabensohle an manchen Stellen zur Entwicklung einer höheren Gewässerdynamik; Abflachung der Grabenböschung zur Aufweitung des Grabenbettes; Extensivierung der verbleibenden Wiesenfläche	646
Summe				646

8.2.4.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 840 ausgeglichen.

8.2.4.17 Der Ausgleichsbedarf wird damit exakt abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

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

8.2.5.1 Standortalternativen: Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandenen Betriebsgebäude sowie den betrieblichen Verkehrswegen.

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

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

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

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

- 8.3.1.1 **Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Hergensweiler in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen 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.
- 8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein bestehender Gewerbebetrieb am nördlichen Ortsrand von Rupolz erweitert. Der überplante Bereich umfasst 1,38 ha.
- 8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um größtenteils bereits bebaute Fläche sowie offene Rasenfläche am nördlichen Siedlungsrand des Orts-Teiles Rupolz. Das überplante Gebiet schließt im Süden an das bestehende Betriebsgebäude sowie im Osten und Westen an bestehende Bebauung an. Im Norden befindet sich ein Übergang zur freien Landschaft.
- 8.3.3.3 Nordwestlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 25 m befindet sich das kartierte Biotop "Streuwiese an der Landesgrenze nordwestlich Rupolz" (Nr. 8324-0043-001). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Biotope nicht zu erwarten.

Nördlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 200 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Obere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-342) auf württembergischer Seite. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen sowie Aufschüttung eines abschirmenden, begrünten Walles) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Aus diesem Grund wird von einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung abgesehen.

- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der exponierten, aus der freien Landschaft einsehbaren Ortsrandlage. Diese Eingriffe werden durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen auf der Fläche so gering wie möglich gehalten. Hierzu zählt die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen in Bereichen von Parkplätzen und untergeordneten Wegen. Des Weiteren wird ein begrünter Wall ausgebildet, welcher eine abschirmende Wirkung in die freie Landschaft ausbilden soll, um so einen schonenderen Übergang zu gewährleisten und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegen zu wirken.
- 8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 646 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 840 der Gemarkung Hergensweiler kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Der auf der Fläche befindliche Entwässerungsgraben soll aufgeweitet werden. Hierzu ist eine stellenweise Verbreiterung der Grabensohle geplant, um die Gewässerdynamik zu steigern (Bereiche mit niedrigem Wasserstand und langsam abfließendem Wasser; Flächen mit beschleunigtem Abfluss). Die nordöstliche Grabenböschung wird zur Aufweitung des Grabenbettes abgeflacht. Hierbei soll die Böschung so angelegt werden, dass eine Bewirtschaftung durch große Mähfahrzeuge (z.B. Traktor mit Frontmäherwerk) weiterhin möglich ist. Der Bereich wird ein- bis zweimalig im Jahr gemäht (mit Abtransport des Mahdgutes), mit Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel. Die Mahd bis an das Gewässer ist von Nöten, dass der offene Charakter der Fläche für den Goldenen Scheckenfalter erhalten bleibt. Auf dem verbleibenden Bereich der Ausgleichsfläche wird die intensive landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und das Gebiet zukünftig extensiv bewirtschaftet. Dabei soll die Ausgleichsfläche ein- bis zweimal jährlich mit Abräumen des anfallenden Mahdgutes gemäht werden. Zudem wird auf die Verwendung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel verzichtet. Eine mehrjährige Erhaltungsdüngung mit Festmist ist jedoch weiterhin möglich. Sollte es zu einer massiven Ausbreitung des Kreuzkrautes im Bereich der Ausgleichsfläche kommen ist dieses durch entsprechende Bekämpfungsmaßnahmen von der Fläche zu entfernen (z.B. manuelle Entfernung).

- 8.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die Erweiterungsfläche voraussichtlich weiterhin als Rasenfläche genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 8.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hergensweiler
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 23.01.2018 im Landratsamt Lindau (Fassung vom 30.01.2018) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege München (Bodendenkmalpflege), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Altlasten, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz, Oberflächengewässer), des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Kempten im Allgäu (Landwirtschaft), dem BUND Naturschutz Bayern e.V. Lindau (Einbindung in die Landschaft, Eingrünung, Landschaftsbild) sowie des Landratsamtes Lindau zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Gewässer, Artenschutz
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rupolz II" des Büros Sieber in der Fassung vom 31.07.2018 (zu der Geräuschabstrahlung der Lagerhallen, des Lkw-

Verkehr inkl. der Ladetätigkeit, des Traktor-Fahrweges inkl. der Staplertätigkeiten und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)

- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rupolz II" des Büros Sieber in der Fassung vom 01.02.2018 (zum Vorkommen geschützter Tierarten, wie Fledermäuse, Vögel und Käfer, innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Gestaltung der Gebäude wird durch Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Satzungstextes verbindlich geregelt.

9.1.1.2 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden, sowie ein negativer Einfluss auf das FFH Gebiet "Obere Argen und Seitentäler" vermindert werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

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

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

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

10.1.1.2 Die Fläche zur Aufschüttung befindet sich derzeit im Eigentum der Gemeinde. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen. Ferner ist eine Festsetzung zur Maßnahme der Ortsrandeingrünung Bestandteil desselben.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,40 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Fläche für Lagerhalle	1,26	91,3 %
Private Grünfläche	0,12	8,7 %

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an gemeindliche Mischwasserkanalisation.
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Schlachters
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: (EGS) Energiegenossenschaft, Schlachters
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Erdgas Allgäu-Oberschwaben, Bad Waldsee
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallentsorgung, Kempten (Allgäu)
- 10.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rupolz II" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.
- 10.2.2.8 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an gemeindliche Mischwasserkanalisation.

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

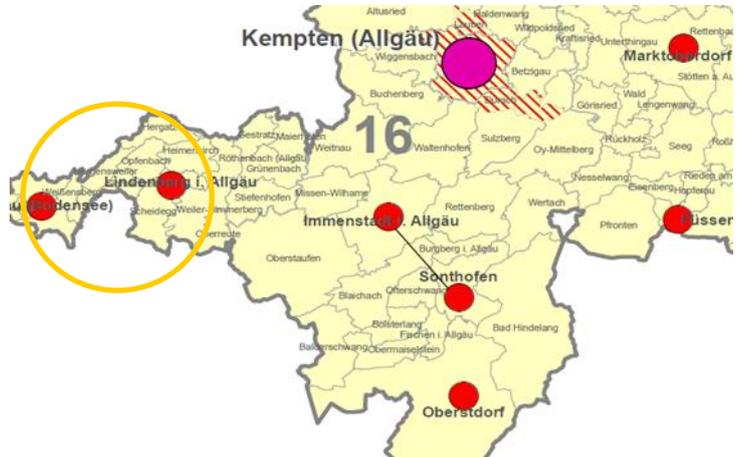
- 10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 31.07.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 14.08.2018 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 31.07.2018) 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 14.08.2018 enthalten):

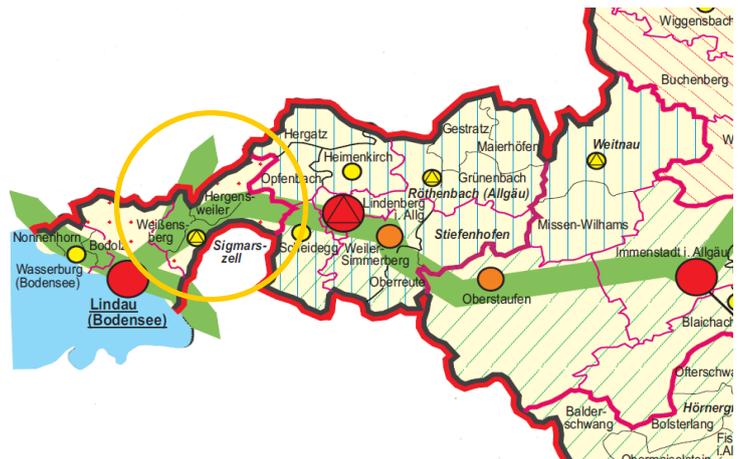
- Anpassung des Geltungsbereichs im Bereich der Straßenführung
- Hinweisliche Aufnahme von Sichtdreiecken und Aufnahme in die planungsrechtlichen Festsetzungen
- Hinweisliche Aufnahme der gemeindlichen Stellplatzsatzung
- Ergänzungen der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Bekämpfung des Kreuzkrautes)
- Ergänzungen des Hinweises zum Bodenschutz (Punkt 5.11)
- Anpassungen in der Begründung (Umweltbericht)

- redaktionelle Änderungen an den Hinweisen und in der Begründung

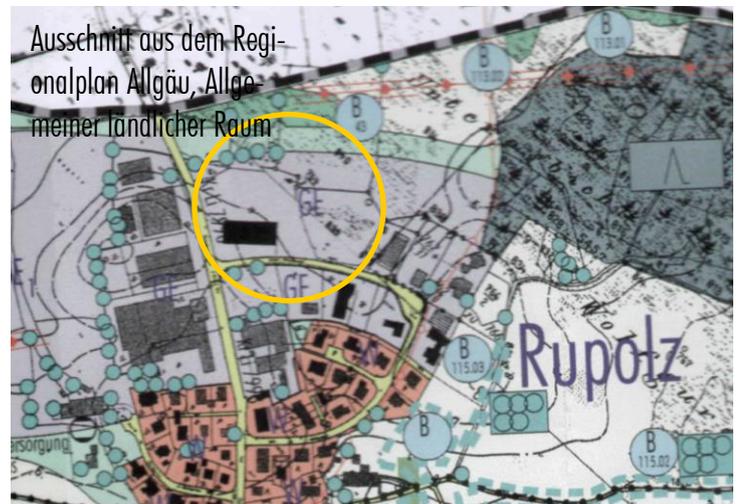
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Allgemeiner ländlicher Raum



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gewerbliche Baufläche



Blick von Westen nach
Nordosten



Blick von Norden nach
Süden



Schrägluftbild nach Nord-
osten

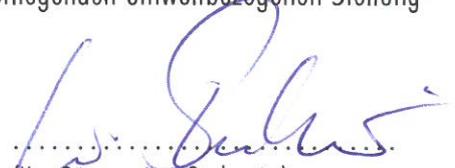


13.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 16.04.2018 bis 27.04.2018 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.06.2018 bis 06.07.2018 (Billigungsbeschluss vom 15.05.2018; Entwurfsfassung vom 26.04.2018; Bekanntmachung am 25.05.2018). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Hergensweiler, den 24.08.2018


.....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

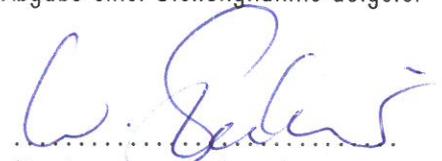
13.2 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 08.12.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 23.01.2018 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 29.05.2018 (Entwurfsfassung vom 26.04.2018; Billigungsbeschluss vom 15.05.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hergensweiler, den 24.08.2018


.....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.08.2018 über die Entwurfsfassung vom 31.07.2018.

Hergensweiler, den 24.08.2018


.....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

13.4 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Rupolz II" in der Fassung vom 31.07.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.08.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

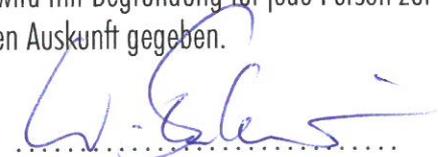
Hergensweiler, den 24.08.2018


.....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Rupolz II" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

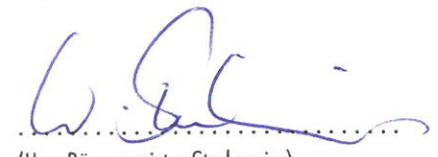
Hergensweiler, den 24.08.2018


.....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

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

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rupolz II" 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 24.08.2018


.....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

Plan aufgestellt am: 26.04.2018

Plan geändert am: 31.07.2018

Planer:

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.