GEMEINDE HERGENSWEILER

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„IM BAUMGARTEN“

SATZUNG & BEGRÜNDUNG

Fassung vom 09.10.2012

stadt land see

Architekten & Stadtplaner SRL Werner Dehm
Landschafts-Architekt Christian Feustel
Dipl. Ing. Stefan Stern

Marktplatz 4, 88131 Lindau (Bodensee)
Schaezler Straße 38, 86152 Augsburg

Tel: ++49-(0)8382-27475-53
Fax: ++49-(0)8382-27475-48
email: stern@stadt-land-see.de
Internet: www.stadt-land-see.de

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hergensweiler erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S. 689) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S. 689), folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Baumgarten“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Baumgarten“ der Gemeinde Hergensweiler gilt der vom Büro stadt-land-see, Lindau (B)/Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 09.10.2012, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- der Bebauungsplanzeichnung M 1:1000
- der Satzung

Beigefügt sind

- die Begründung
- der Umweltbericht als Teil der Begründung
- die Schalltechnische Untersuchung zur 1. Bebauungsplanänderung „Im Baumgarten“ des Büro Sieber, Lindau (B), Fassung vom 20.07.2012

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Baumgarten“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Baumgarten“ der Gemeinde Hergensweiler.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" ändern sich gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan in der Fassung vom 16.08.2006 die folgenden Festsetzungen unter Pkt. 1 „Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes“.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Baumgarten“ in der Fassung vom 16.08.2006 weiter fort.

1 ÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES

Änderung der Festsetzung 2.1, 2.2 und 2.3

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit GE 1, GE 2 und GE 3 (GE 3.1 und GE 3.2) gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen.

- "Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Gebiet	**Emissions-Kontingent L_{EK} in dB(A)/m²**	
	tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
GE1 (Fl.-Nr. 76/5)	61	45
GE2 (Fl.-Nrn. 76/12, 76/15 (Teilfläche) und 79 (Teilfläche))	63	48
GE3 (Fl.-Nrn. 76/13, 79 (Teilfläche) und 79/3(Teilfläche))	59	48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Für die Immissionsorte IP 1 (Fl.-Nr. 718/4) sowie IP 3 ((Fl.-Nr. 76/4) und IP 4 (Fl.-Nr. 778/1) gelten um die in der folgenden Tabelle genannten erhöhten Zusatzkontingente:

Teilfläche	**Zusatzkontingent in dB(A)/m²**			
	IP 1 (Fl.-Nr. 718/4)		**IP 3 (Fl.-Nr. 76/4) und IP 4 (Fl.-Nr. 778/1)**	
	tags	nachts	tags	nachts
GE1 (Fl.-Nr. 76/5)	+ 2	+ 3	+ 2	+ 3
GE2 (Fl.-Nrn. 76/12, 76/15 (Teilfläche) und 79 (Teilfläche))	+2	-	-	-
GE3 (Fl.-Nrn. 76/13, 79 (Teilfläche) und 79/3(Teilfläche))	-	-	+4	-

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691(2006-12), Abschnitt 5 (zu beziehen bei Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j LEK,i durch LEK,i + LEK,zusj zuersetzen ist.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 76/3, 76/7, 718/4 und 778/1."

1.3 Sichtdreiecke

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist der Bereich innerhalb der Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung; Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Kreisstraße Li 11) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art – insbesondere auch von Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über dem angrenzenden Fahrbahnrand der Kreisstraße Li 11 – ständig freizuhalten.

2 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Baumgarten“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hergensweiler, den ……..

……..…
Georg Betz
Erster Bürgermeister

Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Planzeichnung hat nur zusammen mit den Festsetzungen des Textteiles Gültigkeit.

Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DschG:
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.

Löschwasserversorgung
Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW 405 auszustatten. Die Löschwassermenge muss mind. 96 cbm/h über 2 h betragen.
Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen.
Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

F VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1 PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Baumgarten“ umfasst die gesamte Fläche mit der Fl. Nr. 76/5, 76/6, 76/11, 76/12, 76/13 sowie die Teilflächen mit den Fl. Nr. 77/3, 79, 79/3 und 718 und hat eine Gesamtfläche von 24.113 m² (2,4 ha).

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Rupolzer Straße (Kr Li 11) und im Süden von der Kemptener Straße (B12) begrenzt.

2 RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Der Planungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Baumgarten“ ist gleich dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Baumgarten“ in der Fassung vom 16.08.2006 der Gemeinde Hergensweiler. rechtskräftigen Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet dargestellt, dass über zwei Einmündungen an die Rupolzer Straße (Kr Li 11) angebunden ist. Den südlichen Einmündungsbereich stellt die bestehende Straße „Baumgarten“ dar. Den nördlichen Einmündungsbereich stellt eine neue Erschließungsstraße dar, die am östlichen Rand des Gewerbegebietes in einem Wendekreis endet.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans soll im Wesentlichen die Verkehrserschließung geändert werden. Die neue Erschließung des Gewerbegebietes sieht nur noch ein Einmündungsbereich an die Rupolzer Straße (Kr Li 11) vor. Dieser verläuft ca. 26 m nördlich der bestehenden Straße „Baumgarten“ und schließt am östlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes an die bestehende Straße „Baumgarten“ an; nach Norden ist eine kurze Stichstraße zur Erschließung des nördlichen Grundstücks beabsichtigt. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte zweite Einmündungsbereich (mit Wendekreis) wird überflüssig und fällt daher aus der Planung raus; auch die bestehende Straße „Baumgarten“, die durch das Gewerbegebiet verläuft wird bis zu dem Punkt, an dem die neue Erschließungsstraße auf diese stößt, überflüssig und daher abgerissen.

3 ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Im Baumgarten“ ergibt sich zum Einen aufgrund einer sich geänderten Verkehrserschließung des Gewerbegebietes (siehe Pkt. 2) und zum anderen einer damit einhergehend und vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichenden Grundstücksaufteilung der Gewerbeflächen.

Die Gemeinde Hergensweiler möchte mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die bereits bestehenden baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung opti-

mieren und die Flächenversieglung durch eine Optimierung der Verkehrserschließung verringern.

Um die städtebauliche Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin gewährleisten zu können ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Im Baumgarten“ der Gemeinde Hergensweiler ist erforderlich.

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler ist die zu überplanende Fläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Im Baumgarten“ ist daher aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hergensweiler ist daher nicht erforderlich.

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und planungsrechtliche Situation

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Baumgarten“ umfasst vollständig den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Baumgarten“ in der Fassung vom 16.08.2006 der Gemeinde Hergensweiler. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereiches sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Baugarten“ in der Fassung vom 16.08.2006. Die übrigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes vom „Im Baumgarten“ in der Fassung vom 16.08.2006, die von der 1. Änderung nicht betroffen sind, bleiben unberührt und vollinhaltlich bestehen.

5 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Baumgarten“ ist eine optimierte Nutzung des Gewerbegebietes. Mit der Anpassung der Verkehrserschließung und damit verbunden der überbaubaren Grundstücksflächen wird das Gewerbegebiet optimal ausgenutzt ohne den Entwurfsgedanken des rechtskräftigen Bebauungsplanes in den Grundzügen zu verändern. Des Weiteren wurden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen aufgrund der sich veränderten Verkehrserschließung und Grundstücksaufteilung verkleinert, jedoch wurde die Fläche mit Pflanzbindung innerhalb des südöstlichen Gewerbegrundstücks zusätzlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Zuge der Änderung wird zur besseren Übersichtlichkeit und aufgrund der sich unterscheidenden Wand- und Firsthöhen das GE 3 unterteilt in GE 3.1 und GE 3.2. Darüber hinaus wurde im GE 3.1 die max. zulässige Wandhöhe von ursprünglich 10,5 m auf 8,0 m und die max. zulässige Firsthöhe von ursprünglich 13,0 m

auf 11,0 m reduziert sowie im GE 3.2 die max. zulässige Wandhöhe von ursprünglich 7,5 m auf 8,0 m erhöht.
Zudem werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im GE 1, GE 2 und GE 3 (GE 3.1 und GE 3.2) die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausgeschlossen.
Infolge der sich veränderten Straßenführung und Grundstücksaufteilung wurde der rechtskräftige Bebauungsplan auch hinsichtlich der festgesetzten Emissionskontingente tags und nachts geändert. Die nun mit der 1. Änderung zulässigen Emissionskontingente sind aus der Satzung und der Planzeichnung ersichtlich.

Die textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Im Baumgarten“ in der Fassung vom 16.08.2006, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Baumgarten“ in der Fassung vom 24.07.2012 nicht verändert wurden bleiben unverändert bestehen und bekommen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gültigkeit.

6 ABARBEITUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG GEMÄß §§14,15 BNATSCHG UND §1A ABS.3 BAUGB

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung Natur und Landschaft (Anlage Plan 1)

Zur Beschreibung der Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima, Biotope/Arten und Landschaftsbild siehe Umweltbericht Kap.3.

6.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs unter Berücksichtigung von Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt in Anlehnung an den Bay.Leitfaden zur Eingriffsregelung:

BAY.STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN - StMLU - (2003): Leitfaden des Bay.Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen - AG "Eingriffsreglung in der Bauleitplanung": Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; 2. erweiterte Auflage.

Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft *(Anlage Plan 2)*
Die einzelnen Schutzgüter sind entsprechend den Vorgaben des Leitfadens naturschutzfachlich wie folgt zu bewerten:

Schutzgut	Beschreibung nach Leitfaden	Bewertung
Boden	anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Wirtschaftsgrünland intensiv, Baumschulkultur, private Grünfläche)	II unten
Grundwasser	nicht relevant	-
Oberflächenwasser	geradliniger Graben	I oben

Lokalklima	Kaltluftentstehungsfläche als Teilbereich ausgedehnter Kaltluftentstehungsflächen	I oben
Biotope/Arten	Intensivgrünland, Baumschulkultur, Private Grünfläche,	I oben
Landschaftsbild	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft	I oben
Zusammenfassende Bewertung		**I**

Demnach sind alle Schutzgüter bis auf Schutzgut Boden von geringer Wertigkeit oder für das Plangebiet nicht relevant.

Ermittlung der Eingriffsfläche und -schwere *(Anlage Plan 3)*
Zur Anrechnung kommen alle Flächen im Umgriff mit Ausnahme

- der bereits versiegelten Verkehrsflächen,
- der Bereich des Retentionsbeckens und Grabens
- die bestehende Betriebsfläche der Zimmerei

Zusammen ergibt sich somit eine Eingriffsfläche von 16.370 qm.

Mit der Darstellung Gewerbefläche, GRZ 0,8 ergibt sich Eingriffstyp A: Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Eingriffstyp A und Gebiet geringer Bedeutung ergeben eine Spanne des Kompensationsfaktors von 0,3-0,6.

Weiterentwicklung der Planung: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
(Anlage Plan 4)

Zur Verringerung der Eingriffsfolgen sind folgende Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen
- Minimierung des Verlustes des Lebensraums „Graben“ durch Verlegung des Grabens an den Ostrand des Geltungsbereichs einschließlich offener Gewässerführung und naturnaher Gestaltung. Zudem wird der Graben an das Retentionsbecken angeschlossen.
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Verringerung der Veränderung der Oberflächenformen

Es ergeben sich Minderungseffekte v.a. bezgl. der Wirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, teilweise auch auf die Schutzgüter Boden und Wasser.
Aufgrund der festgesetzten Minderungsmaßnahem ergibt sich ein anzusetzender Ausgleichsfaktor von 0,5.

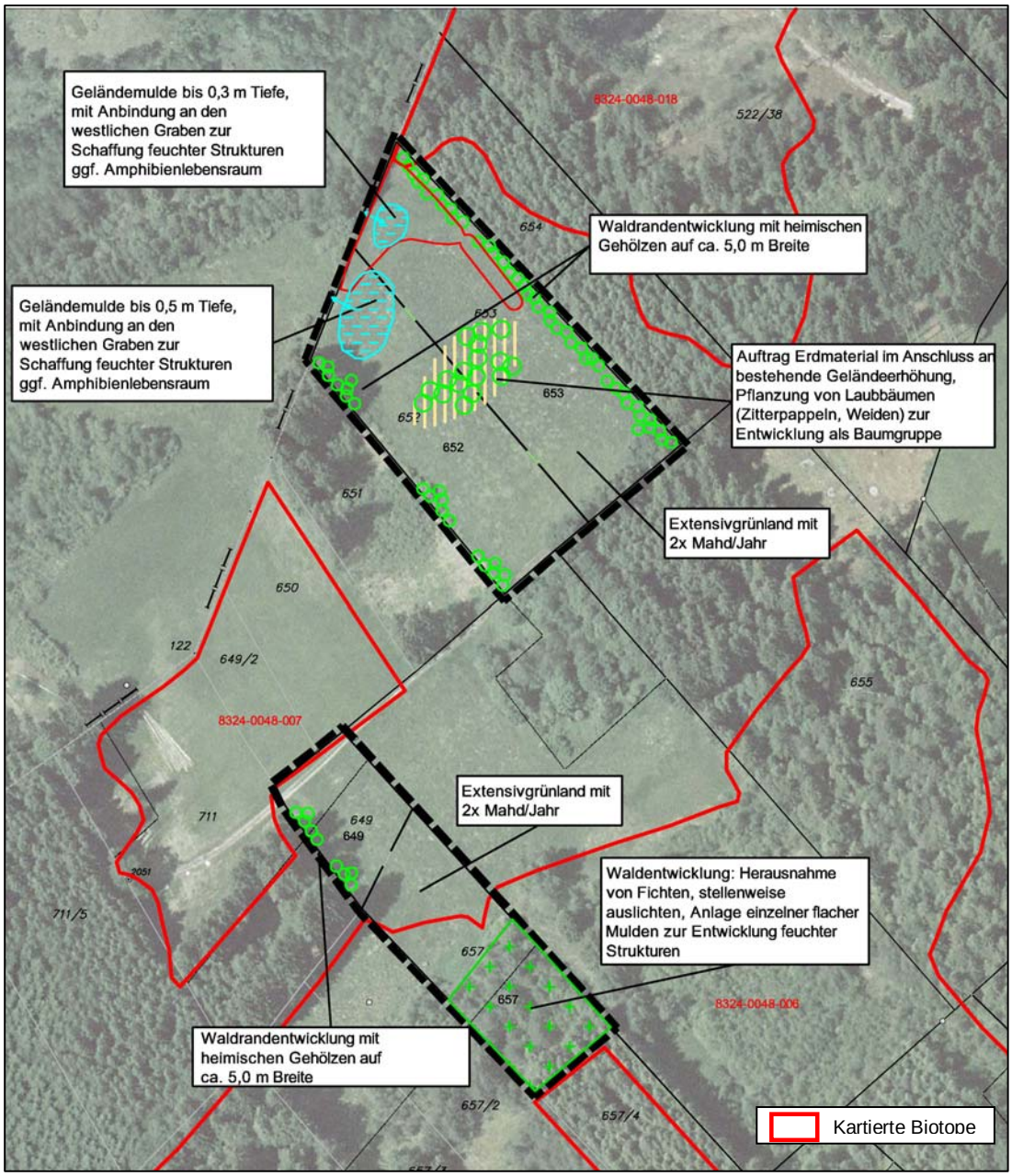
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Verlust Wertstufe	**Verlustfläche (qm)**	**Spanne Ausgleichsfaktor lt. Leitfaden**	**Angewandter Ausgleichsfaktor**	**Ausgleichsbedarf (qm)**
Wertstufe I	16.370	0,3 bis 0,6	0,5	8.185
	16.370			8.185

Kompensationsmaßnahmen

Im Umgriff des Bebauungsplanes ergeben sich keine Möglichkeiten für Ausgleichsflächen. Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan („Im Baumgarten“, Fassung 05.10.2006) sind externe Ausgleichsflächen im nordwestlichen Gemeindegebiet von Hergensweiler auf Flst. 649, 652, 653, 657 festgesetzt.

Abb.: Externe Ausgleichsflächen Flst. 649, 652, 653, 657



Ausgleichsflächen	**Lage der Ausgleichsfläche**	**Bestands-Situation der Flächen**	**angestrebte Maßnahme oder Nutzung**	**Ausgleichsfläche**
Flst. 652, 653	extern	Weidefläche	Entwicklung des nördlichen und südlichen Waldrandes mit heimischen Gehölzen auf rund 5,0 m Breite; Ausbildung von flachen Geländemulden mit Anschluss an den westlichen Graben zur Schaffung von feuchten Strukturen, ggf. Amphibienlebensräume; Entwicklung einer Baumgruppe mit standortgerechten Zitterpappeln und Weiden; Extensivgrünland mit zweimaliger Mahd pro Jahr	**7.968 qm**
Flst. 649, 657	extern	Weidefläche	Waldentwicklung durch Herausnahme von Fichten und stellenweiser Auslichtung, Anlage einzelner flacher Mulden zur Entwicklung feuchter Strukturen; Abschnittswiese Waldrandentwicklung mit heimischen Gehölzen auf rund 5,0 m Breite; Extensivgrünland mit zweimaliger Mahd pro Jahr	**4.043 qm**
Summe				**12.011 qm**

Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleich-Bilanz
Auf den externen Ausgleichsflächen ergeben sich Ausgleichsflächen auf rund 12.011 qm. Davon werden für den Ausgleich der 1. Bebauungsplanänderung rund 8.185 qm beansprucht.

Es verbleibt somit ein Überschuss von rund 3.826 qm. Dieser kann dem Ökokonto der Gemeinde Hergensweiler gut geschrieben werden.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

In die Begründung zum Bebauungsplan sind die Festsetzungen zu erläutern.

Es ist zu erklären, warum das Gewerbegebiet in drei Bereiche zoniert wird. Folgender Text wird vorgeschlagen:

"Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Für den überplanten Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Um auf die Eigenarten und Bedürfnisse einzelner Teilbereiche Rücksicht zu nehmen, ist eine Zonierung innerhalb des Gewerbegebietes eingearbeitet. Werden die nach Tabelle 2 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelten Abstände vom geplanten Geltungsbereich zu schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten, muss in Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO in Teilflächen untergliedert werden. Für diese Teilflächen werden die zulässigen Emissionen durch Festsetzung von Geräuschkontingenten eingeschränkt.

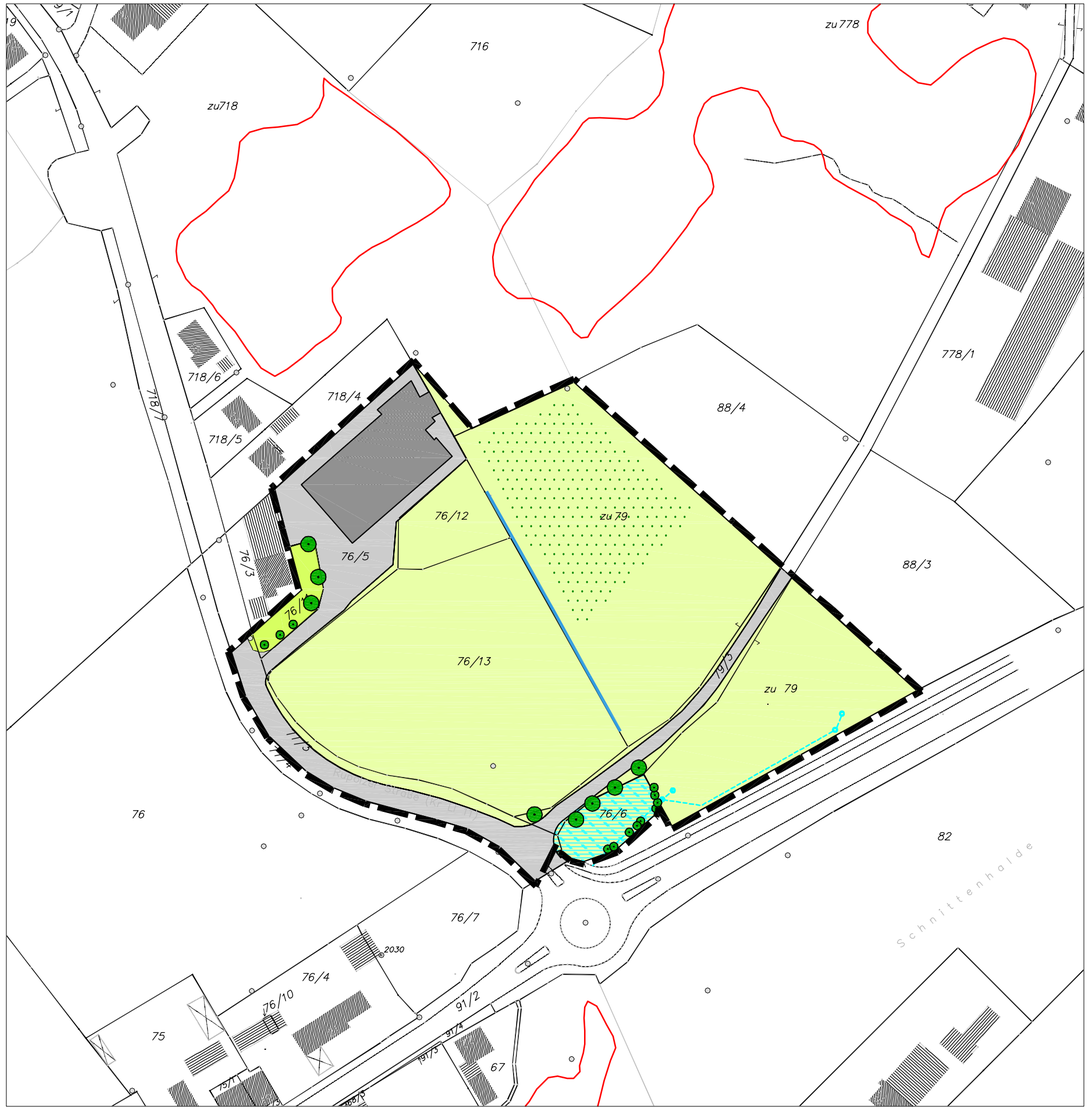
Der Abstand des nächstgelegenen Immissionsortes (IP 2 auf Fl.-Nr. 76/3) zum Rand des Gewerbegebietes "Im Baumgarten" beträgt ca. 2 m. Dieser Abstand ist deutlich geringer als der nach DIN 18005-1 für die gewerbliche Fläche erforderliche Abstand von 150 m. Eine Unterteilung der gewerblichen Fläche in Teilflächen (GE1, GE2und GE3) ist somit unerlässlich."

8 FLÄCHENVERTEILUNG

Geltungsbereich	**24.113 m²**
▪ Grundstücksflächen (GE) *davon: überbebaubare Grundstücksflächen*	18.701 m² *15.199 m²*
▪ Verkehrsflächen	2.661 m²
▪ Öffentliche Grünfläche (einschl. Wasserflächen)	2.751 m²

ANLAGEN

Plan 1: Bestand Biotope/Nutzungen M 1:2.000
Plan 2: Bewertung Natur und Landschaft M 1:2.000
Plan 3: Eingriffsbeurteilung M 1:2.000



Bestand Biotope / Nutzungen

- Intensivgrünland
- Baumschulkulturen
- Private Grünfläche
- Laubbaum/ Gehölze
- Retentionsbereich
- Graben
- Fließgewässer verrohrt
- Biotop nach Landesbiotopkartierung
- Verkehrsfläche, versiegelte Fläche
- Gebäude

- Grenze Geltungsbereich Bebauungsplanänderung

N

Anlage zur Begründung

PROJEKT	1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Im Baumgarten"		
PLAN	NR. 1	INHALT **Bestand** **Natur und Landschaft**	MAßSTAB **1: 1.500**
AUFTRAGGEBER	Gemeinde Hergensweiler Friedhofweg 7 88138 Hergensweiler		
PLANVERFASSER	stadt land see Ortsplanung + Städtebau Landschaftsarchitektur, Landschaftsplanung Gutachten Ökologie + Naturschutz 3D-Visualisierung Marktplatz 4 88131 Lindau (B) www.stadt-land-see.de		

	DATUM	NAME	
bearbeitet / gezeichnet	Juli 2010	as	
geprüft	09.10.2012	Stern	

Bewertung

- ohne Bewertung
- Wertstufe I unten *(nicht vorhanden)*
- Wertstufe I oben
- Wertstufe II unten *(nicht vorhanden)*
- Wertstufe II oben *(nicht vorhanden)*
- Wertstufe III *(nicht vorhanden)*

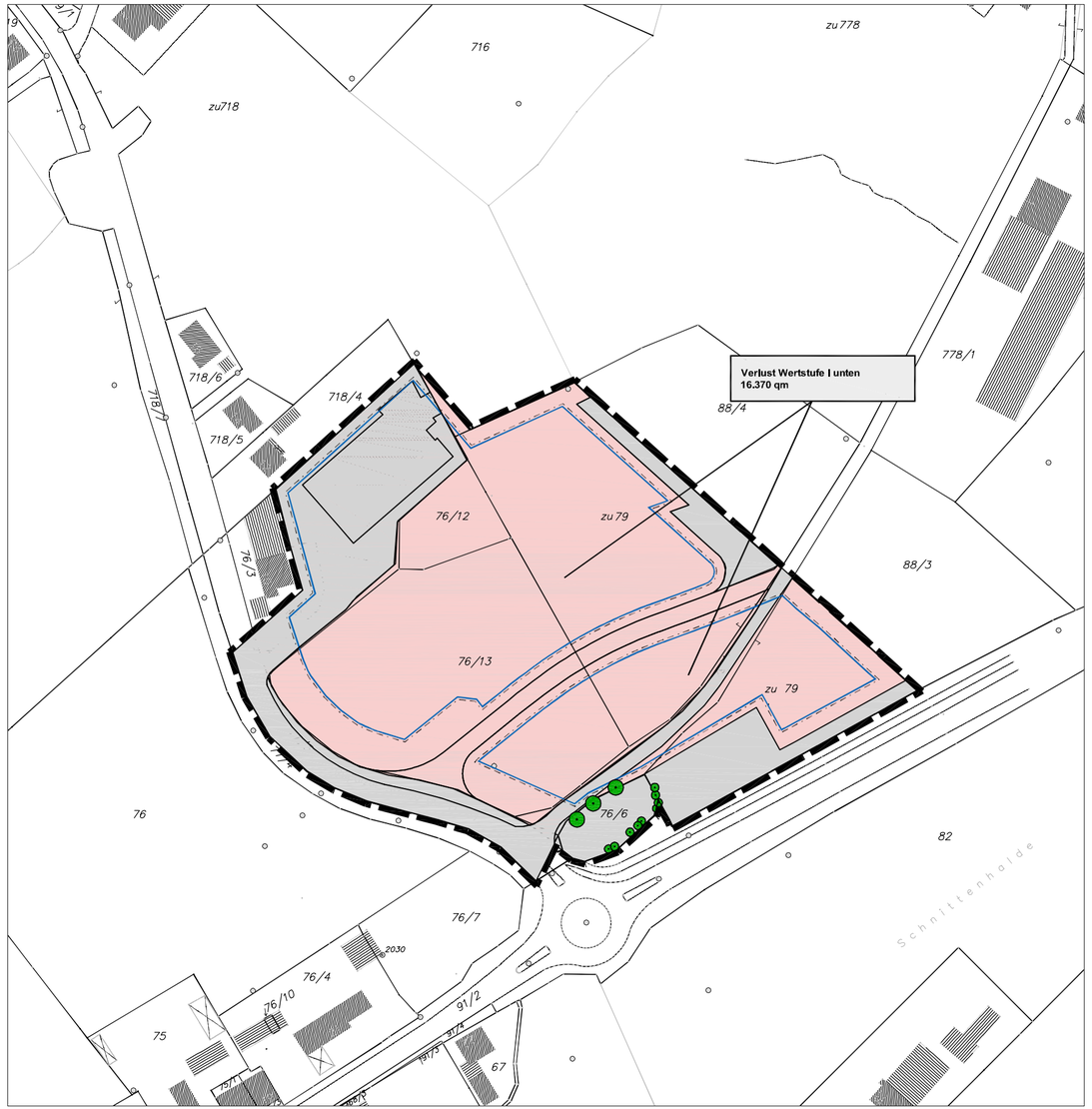
Grenze Geltungsbereich Bebauungsplanänderung

N

Anlage zur Begründung

PROJEKT	1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Im Baumgarten"		
PLAN	NR. 2	INHALT **Bewertung Bestand**	MAßSTAB **1: 1.500**
AUFTRAGGEBER	Gemeinde Hergensweiler Friedhofweg 7 88138 Hergensweiler		
PLANVERFASSER	stadt land see Ortsplanung + Städtebau Landschaftsarchitektur, Landschaftsplanung Gutachten Ökologie + Naturschutz 3D-Visualisierung Marktplatz 4 88131 Lindau (B) www.stadt-land-see.de		

	DATUM	NAME	
bearbeitet / gezeichnet	Juli 2010	as	
geprüft	09.10.2012	Stern	



Eingriffsbeurteilung

Eingriff Wertstufe I oben

kein Eingriff

Grenze Geltungsbereich Bebauungsplanänderung

N

Anlage zur Begründung

PROJEKT	1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Im Baumgarten"		
PLAN	NR. 3	INHALT **Eingriffsbeurteilung**	MAßSTAB **1: 1.500**
AUFTRAGGEBER	Gemeinde Hergensweiler Friedhofweg 7 88138 Hergensweiler		
PLANVERFASSER	stadt land see Ortsplanung + Städtebau Landschaftsarchitektur, Landschaftsplanung Gutachten Ökologie + Naturschutz 3D-Visualisierung Marktplatz 4 88131 Lindau (B) www.stadt-land-see.de		

	DATUM	NAME	
bearbeitet / gezeichnet	Juli 2010	as	
geprüft	09.10.2012	Stern	