Gemeinde Hergensweiler

1. Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" und Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rupolz Nordwest"

1		Rechtsgrundlagen
1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
1.4	Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBI. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBI. S. 497)
1.5	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26.07.2004

Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

2.1

GE₁

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

Die Nutzungen nach §8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der 1. Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" und des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rupolz Nordwest" (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

- tagsüber (06 22 Uhr): 60 dB/m²
- nachts (22 06 Uhr): 47 dB/m^2

2.2 GE₂

Gewerbegebiet 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der 1. Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" und des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rupolz Nordwest" (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

- tagsüber (06 22 Uhr): 63 dB/m²
- nachts (22 06 Uhr): 49 dB/m²

2.3

GE,

Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); es dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die keine Stoffe emittieren, welche das Wohnen aus lufthygienischer Sicht wesentlich stören (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

Die Nutzungen nach §8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der 1. Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" und des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rupolz Nordwest" (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

- tagsüber (06 22 Uhr): 60 dB/m²
- nachts (22 06 Uhr): 47 dB/m²
- 2.4 Vorgaben für die Berechnung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel

Bei der Berechnung der zulässigen Schall-Emissionen sind dabei folgende Vorgaben zu beachten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- maßgeblich sind die vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Immissions-Orte auf den Fl.-Nrn. 744 und 752
- Rechnung nach der Richtlinie VDI 2714 (Schallausbreitung im Freien) unter alleiniger Berücksichtigung des Abstands-Maßes

2.5 GRZ

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

2.6 WH m

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

Bestimmung der WH max: Abstand zwischen

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

an der Stelle des höchsten Wertes gemessen.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

2.7 FH m

Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstwert;

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

an der Stelle des höchsten Wertes senkrecht nach unten gemessen.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

2.8 Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen werden auf eine Gesamthöhe von max. 8,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände beschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO);

2.9 a

Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: die Länge von Hauptgebäuden darf max. 100,00 m betragen (jegliche Richtung);

2.10

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

2.11

Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine un-

Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; 2.12 §12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig; 2.13 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); 2.14 Verkehrsfläche als Begleitfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung); für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); 2.15 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); 2.16 Versorgungsanlagen für **Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung), hier Trafostation; 2.17 Offentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung (§ 9 Abs. 1 Öffentliche Grünfläche Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung); 2.18 Offentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Öffentliche Grünfläche A1 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung); 2.19 Retentions-Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); in dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die

über 2,80 m) sind zulässig.

Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

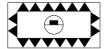
belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher

eingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab

Retentions-Teich mit unterschiedlichen, dem natürlichen Geländeverlauf angepassten Böschungswinkeln anzulegen;

2.20



Flächen für Aufschüttungen; (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Nr. 17 BauGB; Nr. 11.1 PlanzV; siehe Planzeichnung); in dem gekennzeichneten Bereich ist ein Damm in maximal 4,00 m Höhe auszuführen;

2.21



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung): die Fläche des Regenrückhaltebeckens sowie die angrenzenden Bereiche sind als artenreiche, standortgerechte und magere Wiesen- und Sukzessionsflächen mit temporären und flachen Wasserflächen innerhalb des Beckens zu entwickeln. Die Flächen um den Retentions-Teich sind naturnah und standortgerecht zu bepflanzen. Die vorhandene Nasswiese zwischen dem Retentions-Teich und dem Bachlauf ist aufzuwerten. Dies erfolgt durch Extensivierung der Wiesennutzung durch jährlich ein- bis zweimalige Mahd nach dem 15.07. und Wiedervernässuna der Wiesenflächen durch Schließen der Entwässerungsgräben (Ausnahme: Notüberlauf des Retentions-Teiches). Zudem erfolgt eine punktuelle Abflachung und Aufweitung entlang der Gräben und Bachufer zur Herstellung kleiner Wasserflächen unter Erhaltung des Mittelwasserstandes im Wiesenbachprofil. Der Bachlauf ist punktuell mit einzelnen lockeren Strauchgruppen zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung gelten die Festsetzungen der Pflanzgebote.

2.22



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum über 10 m Höhe; variabler Standort; (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch 3xv. StU 20-25 cm; Oberbodenbedarf: Baumgruben 2,0x2,0x0,8 m);

2.23



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum bis

10 m Höhe; variabler Standort; (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch 3xv. StU 18-20 cm; Oberbodenbedarf: Baumgruben $1.5 \times 1.5 \times 0.6$ m);

2.24

Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort; (Mindestpflanzgröße: Str. 2xv. 60-100 cm);

2.25 Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen

Pflanzgebote:

- entlang den Grenzen der Baufläche sowie im Bereich des Retentions-Teiches sind mindestens die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher als landschaftsgerechte Eingrünung zu pflanzen;
- entlang der Erschließungs-Straße sind die im Plan dargestellten Baumreihen zu pflanzen (Spitzahorn (Acer platanoides) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus); Mindestabstand zum Straßen-/Gehwegrand 1,25 m; in den Sichtflächen für den fließenden Verkehr mit einem Astansatz von mind. 2,80 m);
- entlang des Bachlaufes sind die im Plan dargestellten Strauchgruppen zu pflanzen: Faulbaum (Frangula alnus) und Strauchweiden in Arten (Salix spec.) in Gruppen von 1 bis 3 Stück;

Im Bereich der Bauflächen sowie des Retentions-Teiches sind ausschließlich Gehölze aus der Gehölz-Liste für die Pflanzgebote in den Baugebieten zu verwenden.

2.26 Pflanzgebote in den Baugebieten

Pflanzgebote:

- pro 1.500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 2 Bäume 1. Wuchsklasse und 1 Baum 2. Wuchsklasse zu pflanzen;
- bei der Anlage von Parkplätzen ist pro 6 Stellplätze mindestens
 1 Baum 1. Wuchsklasse zu pflanzen;
- entlang den Grenzen zwischen den Grundstücken sowie entlang der Erschließungs-Straße sind in unregelmäßigen Abständen Bäume beider Wuchsklassen zu gleichen Teilen sowie Sträucher zu pflanzen (pro 15 laufende Meter mindestens 1 Baum, auf 70 % der Länge 2-3-reihige Strauchpflanzungen; entlang der

Grundstücksgrenzen zu Grünstreifen und Gehwegen sind nur die zuvor genannten Strauchpflanzungen anzulegen). Die Pflanzungen entlang den Grenzen zwischen den Grundstücken können als gemeinsame Grenzbepflanzung angelegt werden;

- in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Schnitthecken unzulässig;
- generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI.I, 1985 S.2551) genannten;

Es sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse und Heister

Bergahorn Acer pseudoplatanus
Spitzahorn Acer platanoides
Sandbirke Betula pendula
Stieleiche Quercus robur
Silberweide Salix alba
Winterlinde Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsklasse und Heister

Feldahorn Acer campestre Roterle Alnus glutinosa Grauerle Alnus incana Hainbuche Carpinus betulus Zitterpappel Populus tremula Vogelkirsche Prunus avium Traubenkirsche Prunus padus Baumweiden in Arten Salix spec.

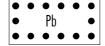
Sträucher

Kornelkirsche Cornus mas Hartriegel Cornus sanguinea Haselnuss Corylus avellana Pfaffenhütchen Evonymus europaeus Liquster Ligustrum vulgare Heckenkirsche Lonicera xylosteum Schlehe Prunus spinosa Schwarze Johannisbeere Ribes nigrum Hagebutte Rosa canina Salweide Salix caprea

Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Sambucus nigra Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

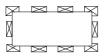
Die vorhandene Feldhecke aus Sträuchern und Bäumen ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln (Hauptarten: Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Baumweiden (Salix spec.), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Hagebutte (Rosa canina), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus); Höhe durchschnittlich 4 bis 7 m).

2.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) der 1. Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" und Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rupolz Nordwest" der Gemeinde Hergensweiler;

2.29



Grenze des aufzuhebenden räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes "Rupolz II" der Gemeinde Hergensweiler (rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 13.02.1992);

3		Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
3.1	Abstandsflächen	Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).
3.2	Werbeanlagen in den Baugebieten	Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
		Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
		(Art. 91 Abs. 2 Nr. 1 BayBO)

4.1

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

4.2

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

4.3

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

4.4

Vorhandener Bachlauf (siehe Planzeichnung);

4.5

Vorhandener Baum (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung); (Baumreihe an der Westgrenze zum bestehenden Gewerbegebiet (Erlen (Alnus incana), Birken (Betula pendula); Höhe 5-8 m, Kronendurchmesser durchschnittlich 4 m); Einzelbäume und Baumgruppen im Bereich der Einmündung der neuen Erschließungs-Straße (Birken (Betula pendula), Eschen (Fraxinus excelsior), Höhe 4-8 m, Kronendurchmesser durchschnittlich 4 m); Obstbaum (Apfel, an der Südostgrenze, Höhe 7 m, Kronendurchmesser 5 m);

4.6

Vorhandene Strauchgruppe (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung); Strauchgruppe an der Westgrenze zum bestehenden Gewerbegebiet (Hauptarten: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gelbholz-Hartriegel (Cornus stolonifera 'Flaviramea'), Fichte (Picea abies), Höhe 150-200 cm);

4.7 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

4.8 Hinweise zu den Stra-Bengrundstücken

Der seitliche Abfluss des Oberflächenwassers vom Straßengrundstück soll nicht verändert oder behindert werden. Ebenso soll keine Zuleitung von Abwasser und Niederschlagswasser zum Straßengrundstück oder zu den Straßenentwässerungsanlagen erfolgen.

4.9 Ergänzende Hinweise

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Die Einhaltung der in $GE_{\rm e}$, $GE_{\rm 1}$ und $GE_{\rm 2}$ vorgeschriebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schall-Leistungspegel sind jeweils durch das Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachzuweisen.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26.07.2004; Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler die 1. Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" und Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rupolz Nordwest" in öffentlicher Sitzung am 07.06.2005 beschlossen.

§1 Aufhebung

Der Bebauungsplan "Rupolz II" der Gemeinde Hergensweiler (Planfassung vom 27.03.1981; Genehmigung vom 11.05.1981; Bekanntmachung vom 13.02.1992) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" und Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rupolz Nordwest" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.05.2005.

§3 Bestandteile der Satzung

Die 1.Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" und Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rupolz Nordwest" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 30.05.2005. Der 1.Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" und dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rupolz Nordwest" wird die Begründung vom 30.05.2005 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

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

§5 In-Kraft-Treten

Die 1. Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" und Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rupolz Nordwest" der Gemeinde Hergensweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Hergensweiler, den	
(der Bürgermeister)	(Dienstsiegel)

6.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet von 3,99 ha Nettobaufläche im nördlichen Gemeindegebiet von Hergensweiler ausgewiesen.
- 6.1.1.2 Der Standort wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler als der maßgebliche Bereich zur Entwicklung von Gewerbeflächen bezeichnet und ist als gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt.
- 6.1.1.3 Für die Planung besteht ein Erfordernis auf Grund von konkreten Anfragen von Gewerbebetrieben.
- 6.1.1.4 Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt durch ein Regenrückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereiches.
- 6.1.1.5 Die Abarbeitung der Eingriffs-Regelung erfolgt zum Teil innerhalb des Gebietes und zum Teil auf externen Flächen.
- 6.1.1.6 Es sind Nutzungskonflikte auf Grund von gewerblichen Lärm- und Schadstoff-Emissionen gegenüber der östlich und südlich anschließenden Wohnbebauung gegeben. Sie werden über die Festsetzungen zum Gebiets-Typus (Festsetzung von definierten Schall-Leistungspegeln) sowie die Zonierung in ein Gewerbegebiet (GE) und ein Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (GE_e) gelöst.

6.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches, ursprüngliche Festsetzungen

- Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen des Orts-Teils "Rupolz" der Gemeinde Hergensweiler. Er schließt in seinem östlichen Bereich direkt an das bestehende Gewerbegebiet "Rupolz II" an. Im Norden wird der Bereich von der Gemeinde- und Landesgrenze zur Stadt Wangen im Allgäu begrenzt. Der Geltungsbereich beinhaltet Teile der Kreis-Straße Li 11.
- 6.2.2 Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Rupolz II" im Bereich der Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" sehen ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des §8 der BauNVO 1977 vor. Es sind max. zwei Vollgeschoße zulässig. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 16 bis 22° zulässig. Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist mit 0,50 festgesetzt, die max. Geschoßflächenzahl mit 1,00. Festgesetzt ist die offene Bauweise.
- 6.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 718/3 (Teilfläche), 754 (Teilfläche), 754/12 (Teilfläche), 757, 757/1, 757/4, 757/5, 757/6, 759/13, 759/30 (Teilfläche).

7.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.1.1 Der zu überplanende Bereich ist frei von Gebäudebestand, mit Ausnahme des östlichen Teilbereiches. Hier befindet sich die Halle eines Kunstoff verarbeitenden Gewerbebetriebes. Der Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Rupolz II" und wird nun erstmalig in einen Bebauungsplan integriert.
- 7.1.2 Die überplanten Flächen werden zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünlandwirtschaft). Im Westen tangiert ein Bach entlang der Landesgrenze den überplanten Bereich.
- 7.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist insgesamt eine Westhanglage auf. In den zentralen Teilen des Bebauungsplanes bewegt sich die Geländeneigung um ca. 5 %. Im westlichen Teil besteht ein leichter Geländeversatz zum Bereich des Baches. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Osten sind unproblematisch.

7.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

- 7.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).
- 7.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplans (Region Allgäu, 16, Fassung der Zweiten Änderung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 10.03.1999, verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 02.07.1999) maßgeblich:
 - A VI 2.7 Regionalplanerische Funktion der Gemeinde: Land- und Forstwirtschaft, Tourismus
 B II 1.3 Gebiet mit Beschränkung der Siedlungsentwicklung
 B IV 2.2 Ausbau des gewerblich-industriellen Bereiches zur Verbesserung des Arbeitsplatz-Angebotes
 Karte 1 Raum- Entwicklungs-Achse von überregionaler Bedeutung: Lindau (Bodensee)-

Lindenberg i. Allgäu-Immenstadt i. Allgäu-Kempten (Allgäu)

7.2.3 Die Gemeinde Hergensweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 16.08.2002). Die überplanten Flächen werden hierin als Gewerbegebiet (GE) sowie als Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung/Öffentliche Grünfläche dargestellt. Die 1. Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" und Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rupolz Nordwest" konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines

struktur

Gewerbegebietes (GE) sowie öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen. Da die in der 1. Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" und Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rupolz Nordwest" getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

- 7.2.4 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch die 1. Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" und Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rupolz Nordwest" in vollem Umfang umgesetzt.
- 7.2.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.3 Erfordernis der Planung

- 7.3.1 Die Aufstellung der 1. Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" und Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rupolz Nordwest" dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft sowie des Bedarfs von einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.
- 7.3.2 Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen geht mit der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet einher. Durch die Ausweisung des Baugebietes "An der Dorfstraße" sowie durch konkrete planerische Überlegungen zur Ausweisung von anderen Wohnbauflächen wird der Forderung einer Verknüpfung von Arbeitsplätzen mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen nachgekommen.

7.4 Allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.4.1 Ziel der Planung ist es, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen ohne dadurch die landschaftliche und städtebauliche Gesamt-Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.4.2 Durch die Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" im nördlichen Bereich wird vermieden, dass das Grundstück Fl.-Nr. 759 zu zwei verschiedenen Bebauungsplänen zugehörig wird. Auf diese Weise wird in erster Linie vermieden, dass Rechtsunklarheit entsteht.
- 7.4.3 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

7.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine orthogonal ausgerichtete Erweiterung der bisherigen Richtungs-Strukturen ab. Durch den Verlauf der geplanten Erschließungs-Straße in Verbindung mit den Vorgaben zur Grundstücks-Geometrie soll dadurch eine ruhige und für die gewerbliche Nutzung zweckmäßige Gesamt-Situation geschaffen werden. Als räumliche Mitte des Gewerbegebietes dient die Wendeschleife.
- 7.5.2 Im zentralen Bereich ist eine kompakte und wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Flächen vorgesehen. In den Randbereichen erfolgt eine Eingrünung der Gewerbgrundstücken.
- 7.5.3 Im südöstlichen Bereich ist eine Erweiterung im Rahmen der Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde möglich.

7.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.6.1 Die Definition der Art der Nutzung erfolgt über den Gebiets-Typus. Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- 7.6.1.1 Innerhalb des Gebietes wird eine Zonierung in ein Gewerbegebiet (GE) sowie ein Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (GE_e) vorgenommen. Im Bereich des Gewerbegebietes mit eingeschränkten Emissionen sind nur Betriebe zulässig, die keine Stoffe emittieren, welche das Wohnen aus lufthygienischer Sicht wesentlich stören. Der Gebiets-Typus Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (GE_e) dient der Lösung des Konflikts zwischen dem geplanten und im Norden bereits bestehenden Gewerbegebiet und der bestehenden Wohnbebauung hinsichtlich der Lufthygiene. Durch die Festsetzung wird der Schadstoff-Ausstoß der Betriebe des bestehenden sowie des geplanten Gewerbegebietes eingegrenzt. Beide Festsetzungen (Schallemissionen, lufthygienische Emissionen) schützen die angrenzende Wohnbebauung somit vor störenden Einflüssen des Gewerbegebietes.
- 7.6.1.2 Zusätzlich wird eine Zonierung in Bezug auf den jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel in dB(A)/m² vorgenommen. Die Definition der Schall-Leistungspegel dient der Lösung des Konfliktes hinsichtlich der auf die nach Osten und Süden anschließende Wohnbebauung (Fl.-Nrn. 744 und 752) einwirkenden Lärmbelastung durch das Gewerbegebiet. Durch die Festsetzung sind die Belastungen für die bestehende Wohnbebauung auf ein zulässiges Maß reduziert. Im zentralen Bereich wird hier eine Zone vorgesehen, in der Betriebe untergebracht werden können, für die ein höheres Kontingent bezüglich des Schall-Leistungspegels erforderlich sein könnte.
- 7.6.1.3 Ebenfalls einen generellen Ausschluss erfahren Vergnügungsstätten. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar. Die genannte Nutzung wäre zudem mit dem Selbstverständnis der ortsansässigen Handwerkerschaft nicht zu vereinbaren.
- 7.6.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunut-

- zungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").
- 7.6.2.1 Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet.
- 7.6.2.2 Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.
- 7.6.2.3 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- 7.6.2.4 Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- 7.6.3 Die Festsetzung einer Gesamthöhe für freistehende Werbeanlagen gegenüber dem natürlichen Gelände schließt Fehlentwicklungen bezüglich der Gestaltung der Freiflächen und des Landschaftsbildes aus.
- 7.6.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexiblität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.6.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität sowohl eine geschlossene Bebauung bis 100 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 7.6.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind für die einzelnen Bereich als durchgehend festgesetzt. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zur Kreis-Straße Li 11 verbindlich geregelt.
- 7.6.7 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, bzw. Einrichtungen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen speziell im Bereich des Gewerbegebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen Einrichtungen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

7.7 Infrastruktur

- 7.7.1 Im zentralen Bereich des Gewerbegebietes ist eine Trafostation eingeplant. Durch ihre zentrale Lage ist eine optimale Stromversorgung der Gewerbebetriebe sichergestellt.
- 7.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich.

7.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.8.1 Das auszuweisende Baugebiet kann über eine geplante Einmündung in die Kreis-Straße Li 11 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden werden. Über den Kreis-Verkehr im Norden des Hauptortes besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 12.
- 7.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Norden des Ortes Hergensweiler gegeben.
- 7.8.3 Im Einmündungsbereich in die Kreis-Straße Li 11 ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen sowie ausreichenden Ausrundungen gewährleistet.
- 7.8.4 Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine zentrale Erschließungs-Straße mit entsprechender Dimensionierung. Die Regelquerschnitte sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch sämliche Fahrzeuge gewährleistet.
- 7.8.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

7.9 Wasserwirtschaft

- 7.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und anschließend über ein Regenrückhaltebecken gepuffert und gedrosselt dem Vorfluter (Bach im Westen) zugeleitet.
- 7.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwassserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für das Baugebiet besteht ausreichend Potenzial zur Wassergewinnung.
- 7.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden,

dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

7.10 Geologie

- 7.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Die Unterbringung des Aushubes ist teilweise innerhalb des Gebietes vorgesehen. 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.

7.11 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 7.11.1 Nutzungskonflikte sind auf Grund von gewerblichen Lärm- bzw. Schadstoff-Emissionen gegeben. Sie werden über die Festsetzungen zum Gebiet-Typus gelöst (siehe Punkt "Planungsrechtliche Vorschriften" der Begründung). Für die bereits bestehenden Wohnungen in dem benachbarten Gewerbegebiet des Bebauungsplanes "Rupolz II" sowie für errichtbare Wohnungen innerhalb des neu auszuweisenden Gewerbegebietes gelten die Anforderungen des §8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als ausschließlich betriebsgebundene Wohnnutzung ist eine Konflikt-Situation innerhalb des Gesamt-Gewerbegebietes nicht gegeben.
- 7.11.2 Um eine Verschattung des Wohngebäudes auf Fl.-Nr. 759/28 zu vermeiden wird die Baugrenze in diesem Bereich um ca. 13 m nach Westen hin zurückgenommen.
- 7.11.3 Im Planungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich eine 20kV-Freileitung der EGS. Sie wurde nicht eingemessen und wird daher auch nicht in der Planzeichnung dargestellt. Der Grund hierfür ist die geplante Verkabelung im Zuge der Bauarbeiten.
- 7.11.4 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenen Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8

8.1 UVP-Vorprüfung im Einzelfall (§ 3c UVPG)

- 8.1.1 Vorbemerkungen und rechtliche Rahmenbedingungen
- 8.1.1.1 Nach dem UVP-Gesetz besteht für das geplante Gewerbegebiet die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, da die festgesetzte Grundfläche (Produkt aus Nettobaufläche und Grundflächenzahl) 28.377 m² beträgt. Der untere Schwellenwert für die Vorprüfung von 20.000 m² wird damit um 8.377 m² überschritten. Bei der allgemeinen Vorprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter abgeschätzt. Dabei werden auch die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausreichenden Wirkungsfolgen einbezogen. Sind nach überschlägiger Prüfung durch das Vorhaben erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Zunächst wird der Bestand der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Mensch einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor der Durchführung des Vorhabens beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend werden die absehbaren Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und Maßnahmen angeführt, mit denen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

8.1.2 Untersuchungsrahmen

- 8.1.2.1 Der Untersuchungsraum für die Vorprüfung umfasst den Landschaftsbereich im Nordwesten von Rupolz. Die Grenze bildet im Nordosten das bestehende Gewerbegebiet mit der Kreis-Straße LI 11 bzw. K 7998 und schließt den Talraum des Baches entlang der Landesgrenze ein. Im Westen bis Südwesten erstreckt sich der Untersuchungsraum bis zu den nächstgelegenen Weilern in einem Abstand von etwa 500 m zum geplanten Gewerbegebiet. Im Süden bildet die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundes-Straße B 12, die in einem Abstand von etwa 400 m zum geplanten Gewerbegebiet verläuft, die Grenze.
- 8.1.3 Lage und Beschreibung des Vorhabens
- 8.1.3.1 Angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet im Nordwesten von Rupolz, Gemeinde Hergensweiler, ist die Erweiterung des Gewerbegebietes um insgesamt 3,55 ha Netto-Baufläche geplant. Hauptgrund der Erweiterung ist die gewünschte Betriebserweiterung der hier ansässigen Firma Rose Plastic sowie Anfragen weiterer Handwerksbetriebe. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße, die nördlich des bestehenden Gewerbegebietes an die Kreis-Straße anbindet.

- 8.1.4 Bestandserfassung und -bewertung
- 8.1.4.1 Schutzgut Boden: Den geologischen Untergrund im Untersuchungsraum bilden würmeiszeitliche Moränen, die im Bereich der Bachtäler durch Sedimente überlagert sind. Aus dem sandigkiesigen Material der Moränen sind Parabraunerden und Pararendzinen entstanden. Im Talraum des Baches herrschen feuchtere, grundwasserbeeinflusste Böden wie etwa Auelehme und anmoorige Böden vor.
- 8.1.4.2 Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser): Das wichtigste Fließgewässer ist der Bach, der teilweise entlang der Landesgrenze verläuft. Er bildet die Vorflut im Untersuchungsraum und ist bis auf die Einleitung des Überlaufs aus dem Retentionsbereich nicht durch die Planung betroffen. Abflusswerte für den Bach liegen nicht vor. Von Südosten her leiten mehrere kleinere Gräben, die die Nasswiese entwässern in den Bach ein. Sie sind jedoch auf Grund ihrer Breite von maximal 60 cm und nur temporärer Wasserführung hydrologisch von geringer Bedeutung. Teilweise sind die Gräben im Bereich von Überfahrten verrohrt. Amtliche Überschwemmungsgebiete oder Hochwasservorranggebiete sind nicht ausgewiesen und Überflutungen nicht bekannt. Stillgewässer kommen im Untersuchungsraum nicht vor.
- 8.1.4.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser): Zum Grundwasser im Untersuchungsraum liegen keine detaillierten Kenntnisse vor. Auf Grund der Topographie und Bodenverhältnisse ist zu erwarten, dass das Grundwasser im Bereich des Bachtals oberflächennah ansteht (vgl. Schutzgut Pflanzen und Tiere), während der Grundwasserflurabstand nach Südosten hin mit den ansteigenden Höhen zunimmt. Von einer besonderen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen ist auf Grund der vorhandenen bindigen Böden nicht auszugehen.
- 8.1.4.4 Schutzgut Klima und Luft: Kleinklimatisch ist der Untersuchungsraum geprägt durch das Bachtal mit Bedeutung als Kaltluftabflussbereich sowie die Grünlandflächen mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsbereiche. Die entstehende Kaltluft fließt mit dem Talraumgefälle in Richtung Westen ab. Das bestehende Gewerbegebiet stellt eine gewisse Vorbelastung des Kleinklimas im Untersuchungsraum dar. Siedlungsbereiche sind jedoch nicht beeinträchtigt.
- 8.1.4.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume: Im Untersuchungsraum besitzt vor allem der Talraum des Baches eine wichtige Lebensraumfunktion. Auf Grund der feuchten bis nassen Böden haben sich entlang des Baches Nasswiesen ausgebildet, die extensiv bewirtschaftet werden und auf baden-württembergischem Gebiet als Biotop gemäß § 24a NatSchG kartiert sind. Nördlich der Kreis-Straße schließen sich biotopkartierte Streuwiesenbereiche an. Die hochstaudenreichen Flächen stellen wertvolle Lebensräume für eine spezifische Flora und Fauna dar. Entlang der Bachund Grabenränder haben sich zum Teil Schilfbestände entwickelt. Westlich der Nasswiese befindet sich eine weitere kartierte Streuwiese, die bereits stärker verbuscht ist und größere Schilfflächen aufweist. Im Flächennutzungsplan werden die Flächen im Talraum westlich des geplanten Gewerbegebietes als Flächen mit besonderer ökologischer und landschaftsgestalterischer Bedeutung ausgewiesen. Vorkommen bedrohter Tier- und Pflanzenarten im Untersuchungsraum sind nicht bekannt. Eine gewisse Vorbelastung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere im Untersuchungsraum ist durch die Kreis-Straße und das vorhandene Gewerbegebiet sowie die intensive landwirt-

- schaftliche Nutzung außerhalb des Talraumes gegeben. Nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz geschützte Gebiete oder Teile von Natur und Landschaft sowie nach Europäischem Naturschutzrecht geschützte Gebiete sind im Untersuchungsraum nicht ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.
- 8.1.4.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild): Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum wird geprägt durch den Talraum des Baches mit naturnahen Strukturen wie Nass- und Streuwiesen und Feuchtbiotopen sowie die intensiv als Grünland genutzten, sanft nach Süden bzw. Südosten ansteigenden Moränenzuge des Drumlinhügellandes. Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch Hecken und Streuobstbestände strukturiert. Der Talraum des Baches sowie die leicht hügelige Moränenlandschaft besitzen mit dem Wechsel von Wiesen, Feldgehölzen und Hecken sowie Streuobstwiesen einen hohen Wert für Landschaftsbild und Erholung. Der Landschaftsraum ist durch das bestehende Gewerbegebiet, die Bundesstraße B 12 und die Kreis-Straße sowie kleinere Stromleitungen vorbelastet.
- 8.1.4.7 Schutzgut Mensch (Wohnumfeld, Erholung): Das Schutzgut Mensch mit seinen Bewertungsmerkmalen Wohnen, Arbeiten und Freizeit ist von der Planung auf Grund der Abschirmung vom geplanten Gewerbegebiet nicht unmittelbar betroffen. Erholungseinrichtungen wie Wanderwege oder ähnliches sind im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes nicht vorhanden.
- 8.1.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Kultur- und Sachgüter sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.
- 8.1.4.9 Wechselwirkungen: Die einzelnen Schutzgüter stehen in engem Zusammenhang miteinander und ihre Ausprägung und Funktion bedingt sich meist gegenseitig. Dies zeigt sich insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Das Landschaftsbild und der Erholungswert einer Landschaft stehen wiederum in direkter Verbindung zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Klima und Luft. Im Untersuchungsraum sind unversiegelte Böden als Standort für die natürliche Vegetation vorhanden. Die Wiesenflächen besitzen neben der klimatischen Ausgleichsfunktion einen hohen Wert für das Landschaftsbild und die Erholung. Auf Grund der zumeist intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Lebensräume jedoch nur von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Artenschutz. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild durch die Bundesstraße und Kreis-Straße, das vorhandene Gewerbegebiet und die Hochspannungsleitungen beeinträchtigt, was wiederum den Erholungswert der Landschaft für den Menschen mindert. Demzufolge besitzt das Untersuchungsgebiet kein hohes Konfliktpotential gegenüber den Folgewirkungen eines Bauvorhabens.
- 8.1.5 Konfliktanalyse und -minimierung
- 8.1.5.1 Beschreibung des Eingriffs: Der Eingriff durch die Bauflächen und die Erschließungsstraße erfolgt ausschließlich im Bereich der intensiv genutzten Grünlandflächen. Die wertvolleren Flächen im Talraum werden durch die Baumaßnahmen nicht in Anspruch genommen. Vorhandene naturnahe Strukturen werden erhalten und in das grünordnerische Konzept eingebunden.
- 8.1.5.2 Vorhabensalternativen: Im Flächennutzungsplan wurden mehrere alternative Standorte für Ge-

werbegebiete im Gemeindegebiet geprüft, die jedoch bis auf den jetzigen in Rupolz alle verworfen wurden, so dass nur dieser Standort als einzig realisierbarer übrig bleibt.

8.1.6 Projektwirkungen

- 8.1.6.1 Schutzgut Boden: Das Vorhaben hat starke Auswirkungen auf den Boden. Der belebte Oberboden geht durch Versiegelung verloren und die Bodenfunktionen werden zerstört. Diese Wirkung lässt sich kaum minimieren und verbleibt als unvermeidbare Beeinträchtigung.
- 8.1.6.2 Schutzgut Wasser: Die zusätzliche Versiegelung bedingt aber eine Erhöhung der Abfluss-Spitzen, die durch die vorgesehene Rückhalte-Einrichtung minimiert wird. Eine Versickerung vor Ort ist auf Grund der bindigen Bodenverhältnisse nur in kleinerem Umfang möglich. Eine Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist auf Grund des großen Grundwasser-Flurabstandes nicht gegeben. Die grundwassernahen Flächen im Talraum des Baches sind durch die Baumaßnahme nicht direkt betroffen. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als ausgeglichen anzusehen.
- 8.1.6.3 Schutzgut Klima/Luft: Die Luft- und Klimafunktionen sind durch das vorhandenen Gewerbegebiet bereits geringfügig beeinträchtigt. Durch die geplante Bebauung bzw. das erhöhte Verkehrsaufkommen ist zwar eine gewisse Zunahme der Belastung zu erwarten, die jedoch auf Grund der Lage der Fläche keine zusätzliche Belastung der umliegenden Wohnbebauung darstellt. Funktionsverluste werden durch die Eingrünung und innere Durchgrünung des Gebietes minimiert. Mit einer nachhaltigen Verschlechterung ist deshalb nicht zu rechnen.
- 8.1.6.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere: Durch Überbauung von Wiesenflächen sind insgesamt von der Planung Flächen mit geringer Lebensraumfunktion betroffen. Vorhandene höherwertige Flächen wie die Nasswiesen am Bach werden nicht beeinträchtigt und durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet. Verbundfunktionen und Habitatqualitäten werden nicht weiter beeinträchtigt. Eine Verschlechterung der Situation ist nicht gegeben.
- 8.1.6.5 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild): Das Vorhaben bedingt einen Eingriff in die Landschaft durch die Flächeninanspruchnahme. Diese Beeinträchtigung kann durch die geplanten Grünordnungs- und Ausgleichs-Maßnahmen minimiert werden.
- 8.1.6.6 Schutzgut Mensch (Wohn- und Erholungsfunktion): Erholungsfunktionen und Einrichtungen zur Erholung wie Wanderwege und ähnliches werden nicht beeinträchtigt. Allerdings ist durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens insbesondere durch LKW mit mehr Verkehrslärm und schadstoffen zu rechnen. Die neue Erschließung erfolgt jedoch vom Ort abgewandt orientiert, so dass auch indirekt kaum eine Verschlechterung der Situation zu erwarten ist.
- 8.1.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Auswirkungen gegeben.

- 8.1.7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- 8.1.7.1 Beachtung der vorhandenen Geländestruktur bei der Planung des Gewerbegebiets, um notwendige Aufschüttungen möglichst gering zu halten
 - Erhalt der bisherigen Abflusssituation durch Regenrückhaltung
 - Erhalt und Aufwertung der vorhandenen Randstrukturen, wie Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Feuchtflächen und Gräben
 - Intensive Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets
- 8.1.8 Verbleibende Beeinträchtigungen
- 8.1.8.1 Als unvermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben:
 - Verlust der Puffer- und Filterwirkung bisher unversiegelter Wiesenflächen
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Bebauung, v.a. in nördlicher Blickrichtung
- 8.1.9 Ausgleichsmaßnahmen
- 8.1.9.1 Die Berechnung des notwendigen Ausgleichsbedarfs und die Darstellung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt im folgenden Kapitel 8.2. Dabei wird der Kompensationsumfangs anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Ergänzte Fassung vom Januar 2003) ermittelt. Der erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen wird im Talraum des Baches z.T. an der Nordwestgrenze des Gewerbegebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. außerhalb des Geltungsbereiches entlang des Bachtales im Norden von Rupolz zur Verfügung gestellt. Der Ausgleich findet somit vor Ort statt. Im Gesamtkonzept werden die bestehenden Lebens- und Naturraumpotentiale aufgenommen und naturnah entwickelt. Vorrangiges Ziel ist die Entwicklung eines Biotopverbundes aus extensiv genutzten Streu- und Nasswiesen mit entsprechenden Pufferflächen im Talraum des Baches entlang der Landesgrenze. Großräumig soll dadurch der Verbund zu den Moorflächen im Degermoos und am Stockenweiler Weiher, die sich nördlich von Rupolz befinden, gestärkt werden. Erreicht werden kann dies u.a. durch den Erhalt und die Aufwertung der Feuchtflächen im Bachtal sowie zum Teil eine entsprechende Bepflanzung. Gleichzeitig wird durch die Ausgleichsmaßnahmen eine weitere Verbesserung der landschaftsverträglichen Einbindung für das Gewerbegebiet erreicht.
- 8.1.10 Beurteilung der Umweltsituation (Vorher-/Nachher-Vergleich)
- 8.1.10.1 Bei den Schutzgütern Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Kulturund Sachgütern ist mit keiner nachhaltigen Verschlechterung des Status Quo zu rechnen, während beim Schutzgut Boden durch die Zunahme der Versiegelung und Überbauung eine Verschlechterung der Umweltsituation eintritt. Beim Schutzgut Mensch ist indirekt durch die Zunahme der Lärm- und Schadstoffemissionen auf Grund der Verkehrszunahme mit einer leichten Ver-

schlechterung zu rechnen.

8.1.11 Zusammenfassung

8.1.11.1 Das Vorhaben führt zu einer Verschlechterung der Umweltsituation im Gebiet. Die von dem Vorhaben ausgehenden negativen Auswirkungen können durch entsprechende Maßnahmen jedoch weitgehend ausgeglichen werden. Bei Durchführung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sind nach überschlägiger Prüfung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus liegt die Grundfläche des geplanten Gewerbegebiets mit 28.377 m² nur um 8.377 m² über dem unteren Schwellenwert von 20.000 m². Der obere Schwellenwert von 100.000 m² wird somit weit unterschritten. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird aus den vorgenannten Gründen deshalb nicht für notwendig erachtet.

8.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

- 8.2.1 Einführung
- 8.2.1.1 §21 Abs. 1 BNatSchNeuregG sieht u.a. für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieses Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB: Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung
 nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.
- 8.2.1.2 Die Bestandserfassung und Bewertung des Eingriffs erfolgt in der vorliegenden Begründung anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung (BaySTMLU, ergänzte Fassung vom Januar 2003).
- 8.2.2 Bestandsbeschreibung
- 8.2.2.1 Bei der geplanten Gewerbegebietsfläche handelt es sich um eine leicht nord-bis nordwestlich geneigte Fläche des nach Südosten ansteigenden Moränenhügellands und den Rand der Bachniederung. Im Nordosten grenzt das bestehende Gewerbegebiet Rupolz und die Kreis-Straße LI 7998 an; im Norden schließt die Landesgrenze zu Baden-Württemberg an, die teilweise der hier verlaufende Bach mit begleitenden Nasswiesen bildet; im Westen wird die Fläche durch eine Baumund Strauchhecke zum dahinterliegenden Grünland begrenzt, während sich im Süden ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen sowie eine vorgelagerte Obstwiese befindet.
- 8.2.3 Bewertung von Natur und Landschaft und Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs unter Berücksichtigung möglicher Minimierungsmaßnahmen
- 8.2.3.1 Das Schutzgut Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung der Fläche beeinträchtigt, der belebte Oberboden geht verloren, die Bodenfunktionen werden zerstört. Die festgesetzte Grund-

- flächenzahl von 0,80 entspricht Typ A des Leitfadens (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad). Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf versiegelungsfreie Flächen sind nur eingeschränkt durchführbar.
- 8.2.3.2 Das Schutzgut Wasser gliedert sich in die Aspekte Oberflächengewässer, Wasserabfluss und Grundwasser. Der Bach an der Landesgrenze zu Baden-Württemberg grenzt an den Geltungsbereich und ist von der Planung bis auf die Einleitung des Überlaufs aus der Retentionsfläche von der Baumaßnahme nicht betroffen. Mehrere kleine Gräben, die die benachbarte Nasswiese entwässern und in den Bach einleiten, werden in ihrem Oberlauf durch die Böschungen des geplanten Retentions-Teiches geringfügig verfüllt. Im Bereich ihrer Einleitung in den Bach werden sie zur Erstellung einer Überfahrt verschlossen. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen ist das Schließen der Gräben mit Ausnahme des Grabens, der den Überlauf aus dem Retentions-Teich aufnimmt, zur Wiedervernässung der Wiesenflächen jedoch ohnehin wünschenswert. Die durch die Versiegelung bedingte Erhöhung der Wasserabfluss-Spitzen und damit der Hochwassergefahr talabwärts wird durch den Bau eines Retentions-Teiches im Nordwestteil des Geltungsbereiches weitgehend minimiert. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität ist auf Grund des ausreichenden Grundwasser-Flurabstands im Bereich der Bauflächen nicht gegeben. Insgesamt sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser nicht gegeben bzw. ausgleichbar.
- 8.2.3.3 Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die geplante Baumaßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt. Geringe Vorbelastungen bestehen durch das vorhandene Gewerbegebiet sowie die Kreis-Straße. Zwar findet durch die Bebauung auf der Fläche keine Frischluftproduktion mehr statt, jedoch ist auf Grund der geplanten Durchgrünung des Baugebiets und der den Wohngebieten abgewandten Lage des Gebietes keine gravierende Verschlechterung der Situation zu erwarten.
- 8.2.3.4 Das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist im Planungsbereich im Norden entlang des Bachs von hoher Bedeutung. Hier haben sich im grundwassernahen Talraum des Baches Nass- und Streuwiesen ausgebildet, die sich auf auch baden-württembergischem Gebiet fortsetzen und dort nach §24a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg als Biotop kartiert sind. Auf bayerischer Seite sind die Flächen bisher nur nördlich der Kreis-Straße durch die Biotopkartierung bzw. 13 d-Kartierung als Streuwiesen erfasst worden. Sowohl die Nasswiesen südlich der Kreis-Straße als auch die Streuwiesen nördlich der Kreis-Straße weisen über die Landesgrenze hinweg jeweils gleichwertige Strukturen auf, da es sich zum Teil um zusammenhängende Grundstücke handelt, die zumeist von demselben Landwirt bewirtschaftet werden. Die Nasswiese innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die geplanten Baumaßnahmen nur an ihrem äußersten südlichen Rand geringfügig durch die Böschungen des Retentions-Teiches und den Notüberlauf überbaut. Durch den naturnahen Ausbau und die Gestaltung des Retentions-Teiches wird die Fläche jedoch aufgewertet (vgl. Bebauungsplan). Über das Planungsgebiet hinaus reichende Funktionsverluste im Biotopverbund und Artenhaushalt finden durch den Erhalt und die Aufwertung der Kernbereiche der Nasswiese nicht statt. Der Eingriff in das Arten- und Biotop-Potenzial ist deshalb nicht gegeben.
- 8.2.3.5 Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch das geplante Gewerbegebiet nicht wesentlich stärker als bisher beeinträchtigt. Durch die randliche Eingrünung und Durchgrünung wird das Gewerbegebiet in die umgebende Landschaft eingebunden und der Eingriff in das Landschaftsbild mini-

miert. Zudem bleibt der Charakter des nördlichen Talraumes erhalten. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen tragen daraüber hinaus zur Verbesserung der Einbindung in den Landschaftsraum bei.

8.2.3.6 Die Erholungsfunktion des Untersuchungsgebietes spielt eine untergeordnete Rolle und wird durch die geringfügig zu erwartende Zunahme der Lärm- und Schadstoff-Immissionen infolge des zunehmenden Verkehrsaufkommens nur wenig stärker belastet. Direkte Auswirkungen auf vorhandene Naherholungs-Einrichtungen wie Wanderwege usw. sind nicht gegeben.

8.2.4 Eingriffsberechnung

8.2.4.1 Bezüglich der verbleibenden Beeinträchtigungen wird der Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung ermittelt (vgl. Matrix Abb. 7). Der Berechnung sind dabei die Bau- und Erschließungsflächen des Gewerbegebietes außerhalb des bestehenden Gewerbegebietes zugrunde gelegt. Nicht berücksichtigt wurden Flächen innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Rose Plastic sowie bestehende Verkehrsflächen.

8.2.4.2 Die Eingriffsfläche errechnet sich folgerndermaßen:

Nutzung der Fläche	Fläche in m²	abzüglich Flä- che in m²	Eingriffs-Fläche in m²
Baufläche als GE abzüglich genehmigte Gewerbe- fläche	39.900	4.429	35.471
öffentliche Verkehrsflächen abzüglich bestehende Verkehrsflächen und Fläche für Begleitgrün	5.970	1.714	4.256
Versorgungsfläche	116		116
Summe Bauflächen			39.843
Regenrückhaltebecken auf extensiver Nasswiese	660		660
Summe gesamt			40.503

8.2.4.3 Eingriffsflächenbilanz:

Beeinträchtigter Lebensraumtyp	Feld	Kompensati- onsfaktor	Eingriffs- Fläche (ha)	Ausgleichs-Fläche (ha)
Intensiv genutztes Grünland	ΑI	0,50	3,98	1,99
hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad $=$ Typ A				
Gebiet geringer Bedeutung = Kat. I				
(Faktor: 0,30—0,60)				
Extensiv genutztes Grünland	ΑII	1,00	0,06	0,06
hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = Typ A				
Gebiet mittlerer Bedeutung = Kat. II				

Summe 4,04 2,05

- 8.2.4.4 Für den Eingriff in das Intensiv-Grünland wurde für den Ausgleichs-Faktor der Wert von 0,50 angesetzt, da
 - es sich um intensiv genutztes Grünland handelt (siehe Einstufung Liste 1a im Leitfaden: Oberer Wert),
 - jedoch durch die östlich angrenzenden Gewerbeflächen bereits eine optische Beeinträchtigung und Vorbelastung vorliegt und
 - im Südwesten durch die bereits vorhandene Eingrünung eine für diesen Bereich günstige landschaftliche Einbindung erreicht werden kann.
- 8.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 2,05 ha.
- 8.2.5 Ausgleich verbleibender Eingriffe
- 8.2.5.1 Der Ausgleich erfolgt auf insgesamt drei teilweise zusammenhängenden Teilflächen im Talraum des Baches nordwestlich Rupolz innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches. Auf der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches (Fläche A1) werden 0,96 ha des erforderlichen Ausgleichs erbracht. Fortgesetzt wird der Ausgleich auf dem in Baden-Württemberg gelegenen Flurstück Nr. 446/7 (Fläche A2), das sich nordwestlich unmittelbar an den Geltungsbereich anschließt. Auf dieser Fläche, die im Norden an die Kreis-Straße LI 7998 angrenzt, sind 0,74 ha des erforderlichen Ausgleichsbedarfs anzurechnen. Unmittelbar nördlich der Kreis-Straße schließen sich Streuwiesen auf den Flurstücken Nr. 840. 841 und 841/2 (Bavern) als amtlich kartiertes Biotop (Nr. 8324-43) an. Auch auf baden-württembergischer Seite ist die Streuwiese auf den Flurstücken Nr. 446/8, 446/9, 446/10, 449 und 450 als Biotop (Nr. 8324-436-0380) kartiert. Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der nördlich an die Biotopflächen anschließenden Flurstücke sowohl auf bayerischer (Fl.-Nr. 840) als auch baden-württembergischer Seite (Fl.-Nr. 449) fortgeführt. Auf bayerischer Seite ist zwar ein Teil des Flurstücks Nr. 840 als Biotop kartiert, durch die fortgeführte landwirtschaftliche Nutzung ist hier jedoch keine Biotopfläche mehr vorhanden. Daher kann hier der restliche erforderliche Ausgleich in Höhe von 0,35 ha vollzogen werden.
- 8.2.5.2 Laut dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Lindau liegt der Untersuchungsraum im Hauptverbreitungsgebiet der vom Aussterben bedrohten Schmetterlingsart Heilziest-Dickkopffalter (Carcharodus flocciferus). Zum Aufbau eines Biotopverbundsystems in dessen Hauptverbreitungsgebiet sollen eine biotopgerechte Nutzung von Streuwiesen, die Ausweisung von Pufferflächen sowie die Extensivierung von Nasswiesen stattfinden. Das Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen A1 bis A3 ist somit die Entwicklung und Aufwertung der im Talraum des Baches vorkommenden Streu- und Nasswiesen einschließlich der Schaffung von Pufferflächen sowie die punktuelle Pflanzung von Gehölzen.

- 8.2.5.3 Die Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Geltungsbereiches umfasst die Aufwertung der vorhandenen, nicht als Biotop kartierten Nasswiese und die Anlage eines naturnah zu gestaltenden Retentions-Teiches mit angrenzenden Bereichen. Die Nutzung der Wiesenfläche wird durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr nach dem 15.07. extensiviert und durch Schließen der Entwässerungsgräben im Bereich der Einleitung in den Bach (mit Ausnahme des für den Notüberlauf des Retentions-Teiches vorgesehenen Grabens) wiedervernässt. Zudem werden die Uferbereiche der Gräben und des Baches punktuell abgeflacht und aufgeweitet, um kleine Wasserflächen herzustellen. Dabei soll jedoch das Profil des Baches im Bereich des Mittelwasserstandes erhalten bleiben, damit es nicht zu einem temporären Austrocknen des Bachbettes kommen kann. Entlang des Bachufers sind punktuell in lockeren Abständen vereinzelt kleine Strauchgruppen zu pflanzen (vgl. Festsetzungen). Der Retentions-Teich erhält durch den kleinräumigen Wechsel von feuchten, wechselfeuchten und trockenen mageren Standorten eine wichtige Lebensraumfunktion. Die Randbereiche werden mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern (vgl. Festsetzungen) bepflanzt, während die Böschungen und Angleichungsflächen als artenreiche, standortgerechte und magere Wiesen- und Sukzessionsflächen zu entwickeln sind. Innerhalb des Teiches werden flache und temporäre Wasserflächen geschaffen. Der Notüberlauf des Teiches im Westen wird als naturnahe offene Mulde gestaltet. Der dauerhafte Überlauf im Nordwesten führt kleinere Abflussmengen über einen bestehenden Entwässerungsgraben dem Bach zu.
- 8.2.5.4 Die Ausgleichsfläche A2 setzt sich zusammen aus der als Biotop Nr. 8324-436-6234 kartierten Nasswiese im südlichen Teil und einer trockeren intensiv als Grünland genutzten Fläche im nördlichen Teil, die vermutlich im Zuge des Baus der Kreis-Straße aufgeschüttet wurde. Zu den anschließenden geplanten Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Abstand von 10 m eingehalten. Diese Abstandsflächen werden wie das intensiv genutzte Grünland entwickelt und zum Teil bepflanzt, fließen aber in die Ausgleichsberechnung nicht ein. Die Nasswiese wird ebenso wie die Fläche A1 durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr nach dem 15.07. extensiviert und durch Verschließen der Entwässerungsgräben wiedervernässt. Die Gräben und Bachufer sind punktuell aufzuweiten und abzuflachen, um kleinere Wasserflächen zu schaffen. Dabei ist auf den Erhalt des Mittelwasserprofils des Bachs zu achten. Die intensiv genutzte Grünlandfläche wird ebenfalls extensiviert und ein- bis zweimalig pro Jahr gemäht. Zusätzlich erfolgt eine randliche lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zur Abschirmung der Nasswiesenbereiche gegenüber den Verkehrsflächen.
- 8.2.5.5 Die Ausgleichsfläche A3 schließt nördlich an die bestehenden biotopkartierten Streuwiesenflächen an und wird derzeit als Grünland genutzt. Da nicht das gesamte Grundstück für den Ausgleich benötigt wird, sondern nur ein kleinerer Teil, wird dieser so situiert, dass er eine sinnvolle Erweiterung der Streuwiesenflächen sowie einen Puffer zur Streuwiese und zum Bach bildet. Auch hier erfolgt auf der Fläche eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr nach dem 15.07. sowie eine Wiedervernässung der Fläche durch Schließen vorhandener, kleiner Gräben. Die Gräben und das angrenzende Bachufer sind wie in der Ausgleichsfläche A1 und A2 zur Herstellung kleiner Wasserflächen punktuell abzuflachen und aufzuweiten. Beim Bach ist das Profil im Mittelwasserbereich zu erhalten. Der nicht als Aus-

gleichsflächen benötigte Teil der Grundstücke kann wie bisher bewirtschaftet werden.

8.2.5.6 Ausgleichsflächenbilanz:

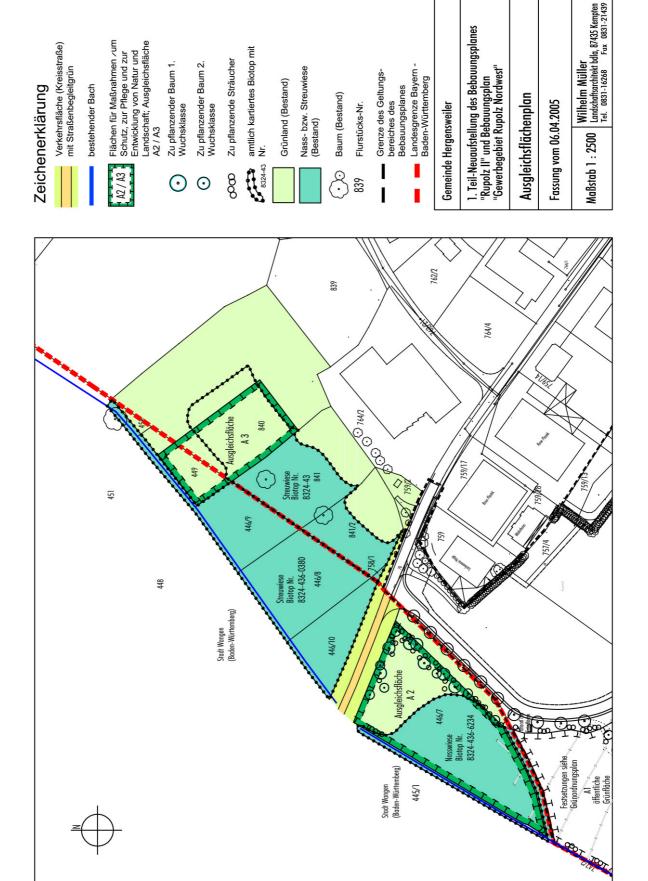
Nr. und Lage der Aus- gleichsfläche	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahmen oder Nutzung	Ausgleichsfläche (ha)
A1 (FlNr. 757 Gem. Hergens- weiler, Gmk. Rupolz) im Geltungsbereich	Extensiv genutzte Nasswiese (entwässert)	Entwicklung einer extensiven Nass- wiese, Wiedervernässung der Wiesen- fläche durch Schließen der Gräben, punktuelle Aufweitung / Abflachung der Gräben und Bachufer, lockere Strauchpflanzungen in kleinen Grup- pen am Bach, naturnahe Regenrück- haltung	0,96
A2 (FlNr. 446/7 Stadt Wangen, Gmk. Neuravensburg) außerhalb des Geltungs- bereiches, siehe Ausgleichs- flächenplan S. 35	Extensiv genutzte Nasswiese (entwässert), Intensiv- Grünland	Entwicklung einer extensiven Nass- wiese, Wiedervernässung der Wiesen- fläche durch Schließen der Gräben, punktuelle Aufweitung und Abfla- chung der Gräben und Bachufer, Ex- tensivierung des Grünlandes, ab- schirmende Baum- und Strauchpflan- zung zu den Verkehrsflächen	0,74
A3 (FlNr. 840 Gem. Hergens- weiler, Gmk. Rupolz; FlNr. 449 Stadt Wangen, Gmk. Neuravensburg) außerhalb des Geltungbereiches, siehe Ausgleichsflächenplan S. 35	Grünland (z.T. entwässert)	Entwicklung einer extensiven Streuwiese, Wiedervernässung der Wiesenfläche durch Schließen der Gräben, punktuelle Aufweitung und Abflachung der Gräben und Bachufer, Pufferung der Streuwiesen und des Baches	0,35
Summe			2,05

8.2.5.7 Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplanten Baumaßnahmen wird somit durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

8.3 Grünordnung

- 8.3.1 Zur Eingrünung des Gewerbegebietes dient im Südwesten die vorhandene Baum- und Strauchhecke mit ergänzenden Baumpflanzungen, im Norden die Baumreihe entlang der Erschließungsstraße, im Südosten der zu bepflanzende Wall und im Westen die Baumreihe entlang der Erschließungsstraße. Eine Verbesserung der Eingrünung von Westen und Norden her wird durch die Baum- und Strauchpflanzungen auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 erreicht. Das gesamte Baugebiet erhält damit rundherum eine zum Teil bereits vorhandene Eingrünung, die die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds reduziert und eine gewisse Pufferwirkung für die vom Gebiet ausgehenden Emissionen bietet.
- 8.3.2 Eine zusätzliche Durchgrünung wird innerhalb des Gebietes durch die Baumpflanzungen entlang

- der Erschließungsstraßen sowie die Festsetzungen zur inneren Durchgrünung der Baugrundstücke sichergestellt.
- 8.3.3 Die geplante Bepflanzung berücksichtigt eine mögliche zukünftige Erweiterung des Gebietes nach Südwesten bzw. Südosten.
- 8.3.4 Bei der Pflanzung der Baumreihe an der Erschließungsstraße im Norden des Gebietes sind die Sichtdreiecke an der Kreis-Straße zu beachten.



9.1 Abstandsflächen

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

9.2 Örtliche Bauvorschriften

- 9.2.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zur Beleuchtung von Werbeanlagen sowie zur Gesamthöhe von Werbeanlagen an Gebäuden. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden. Die Gesamthöhe von Werbeanlagen an Gebäuden wird auf die Gesamthöhe der Gebäude beschränkt. Hiermit werden Fehlentwicklungen bezüglich der Gestaltung der Freiflächen und des Landschaftsbildes ausgeschlossen.
- 9.2.1.1 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Sowohl Dachform als auch Material- und Farbwahl sind dadurch individuell wählbar.

10.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.3 Die Gemeinde Hergensweiler beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern. Der direkte Anschlussbereich an das bestehende Gewerbegebiet soll von dem dort ansässigen Kunststoff verarbeitenden Betrieb genutzt werden.

10.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.2.1 Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ist eine Verbesserung des Angebotes an Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet zu erwarten.
- 10.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.3 Kennwerte

10.3.1 Fläche des Geltungsbereiches: 6,10 ha

10.3.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE ₁	2,03	33,28 %
Bauflächen als GE ₂	0,47	7,70%
Bauflächen als GE _e	1,49	24,43 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,60	9,84%
öffentliche Grünflächen	1,50	24,59%
Versorgungsfläche	0,01	0,16%

10.3.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 15,04 %

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.4 Erschließung

- 10.4.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Mischwasserkanalisation
- 10.4.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe Schlachters
- 10.4.3 Die Löschwasserversorgung wird ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.4.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EGS (Energiegenossenschaft) Schlachters
- 10.4.5 Gasversorgung durch: Thüga Erdgas Allgäu-Oberschwaben, Bad Waldsee
- 10.4.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallentsorgung Kempten
- 10.4.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Gesamt	€	856.000,-
externe Ausgleichsmaßnahmen	€	109.000,-
interne Ausgleichsmaßnahmen	€	96.000,-
öffentliche Grünfläche	€	81.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	230.000,-
Verkehrsflächen	€	340.000,-

10.5 Planänderungen

- 10.5.1 Bei der Planänderung vom 15.03.2005 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind in der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 15.03.2005 enthalten):
 - Änderung der Ausformung der Erschließungs-Straße und entsprechende Anpassung der Bauflächen und öffentlichen Grünflächen
 - Verschiebung der Versorgungsanlage nach Westen
 - Änderungen bei Lage und Ausformung der öffentlichen Grünflächen und Bauflächen im Süden
 - Änderung der Lage und Ausformung des Retentions-Bereiches
 - Einbeziehung der östlichen Sichtfläche im Bereich der LI 11 in den Geltungsbereich
 - Reduzierung der westlichen Sichtfläche von 200 m auf 110 m
 - Erhöhung der freizuhaltenden Sicht über Fahrbahn-Oberkante von 0,70 m auf 0,80 m
 - Änderung der Baugrenze im Norden
 - Änderungen bei den Festsetzungen zur Grünordnung

- Festsetzung von flächenbezogenen immissionswirksamen Schall-Leistungspegeln
- Festsetzung eines Gewerbegebietes mit eingeschränkten Emissionen (Lufthygiene) im nördlichen Teilbereich
- Überarbeitung der Ausgleichs-Bilanzierung
- Ergänzungen bei den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 10.5.2 Bei der Planänderung vom 06.04.2005 wurden auf Grund der öffentlichen Sitzung am 05.04.2005 folgende zusätzliche Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind in der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 05.04.2005 enthalten):
 - Erweiterung der öffentlichen Grünfläche um 12,00 m in Richtung des Gewerbegebietes (GE₁ und GE₂, Grundstück Nr. 3)
 - Änderung der Lage und Ausformung des Retentions-Bereiches
 - geringfügige Anderung der Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)
 - Zonierung des Gewerbegebietes (GE) in ein Gewerbegebiet 1 (GE₁) und Gewerbegebiet 2 (GE₂)
 mit Festsetzungen von flächenbezogenen, immissionswirksamen Schall-Leistungspegeln
 - Überarbeitung der Ausgleichs-Bilanzierung
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 10.5.3 Bei der Planänderung vom 30.05.2005 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:
 - Verschiebung der Lage des Gewerbegebietes mit eingeschränkten Emissionen (GE_e) vom nordöstlichen in den südöstlichen Bereich
 - Ergänzung der Flächen für Garagen in den Festsetzungen
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Westen auf den Gesamtbereich



Blick auf den Bereich im Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung



Blick auf den zentralen Bereich des geplanten Gewerbegebietes



12.1	Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)		
	Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.07.2004. Der Beschluss wurde am 16.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.		
	Hergensweiler, den		
		(der Bürgermeister)	
12.2	Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. §3 BauGB)		
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffent Äußerung und Erörterung fand am 16.12.2004 statt (g	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
	Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.12.2 vom 20.12.2004; Entwurfsfassung vom 20.12.2004; in der Zeit vom 15.04.2005 bis 28.04.2005 (Billigu fassung vom 06.04.2005; Bekanntmachung am 08.04	Bekanntmachung am 23.12.2004) sowie ngsbeschluss vom 05.04.2005; Entwurfs-	
	Hergensweiler, den		
		(der Bürgermeister)	
12.3	Beteiligung der Behörden (gem.§4 BauGB)		
	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang 21.05.2003 unterrichtet und zur Äußerung aufgeforde	=	
	Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 23.12.2004 (Entwurfsfassung vom 20.12.2004) sowie mit Schreiben vom 29.04.2005 (Entwurfsfassung vom 06.04.2005) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.		
	Hergensweiler, den		
		(der Bürgermeister)	

12.4	Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)		
	Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinder fassung vom 30.05.2005.	atssitzung vom 07.06.2005 über die Entwurfs-	
	Hergensweiler, den		
		(der Bürgermeister)	
12.5	Ausfertigung		
	Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.		
	Hergensweiler, den		
		(der Bürgermeister)	
12.6	Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)		
	Der Satzungsbeschluss wurde am 10.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Teilneuaufstellung des Bebauungsplanes "Rupolz II" und Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rupolz Nordwest" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.		
	Hergensweiler, den		
		(der Bürgermeister)	

Plan geändert am:	15.03.2005	
Plan geändert am:	06.04.2005	
Plan geändert am:	30.05.2005	
Planer:		
		Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg
(Unterschrift)		
		Landschaftsarchitekt W. Müller, BDLA, Kempten
(Unterschrift)		

20.12.2004

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

Plan aufgestellt am: