

# Gemeinde Hergensweiler 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten"

Fassung vom 26.09.2013

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Hinweise und Zeichenerklärung	7
4	Satzung	9
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	11
6	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	14
7	Begründung – Sonstiges	16
8	Begründung – Bilddokumentation	18
9	Verfahrensvermerke	19

# 1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

---

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366)
- 1.6 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- 1.7 **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

## 2

## Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

---

### 2.1

GE 1-6

#### Gewerbegebiet 1-6

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

### 2.2 Emissionskontingente

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  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	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
GE <sub>1</sub> (Fl.-Nr. 76/5)	61	44
GE <sub>2</sub> (Fl.-Nrn. 76/12, 76/14 (Teilfläche) und 79 (Teilfläche))	63	52
GE <sub>3</sub> (Fl.-Nrn. 76/13 (Teilfläche) und 76/14 (Teilfläche))	53	41
GE <sub>4</sub> (Fl.-Nr. 76/13 (Teilfläche) und 79 (Teilfläche))	59	48
GE <sub>5</sub> (Fl.-Nrn. 76/13 (Teilfläche), 79 (Teilfläche), 79 (Teilfläche) und 79/3 (Teilfläche))	59	53
GE <sub>6</sub> (Fl.-Nrn. 79 (Teilfläche) und 79/3 (Teilfläche))	59	45

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 die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente:

Teilfläche	Zusatzkontingente in dB(A)/m <sup>2</sup>			
	IP 1 (Fl.-Nr. 718/4)		IP 3 (Fl.-Nr. 76/4) und IP 4 (Fl.-Nr. 778/1)	
	tags	nachts	tags	nachts
GE <sub>1</sub> (Fl.-Nr. 76/5)	+ 2	+ 3	+ 2	+ 3
GE <sub>2</sub> (Fl.-Nrn. 76/12, 76/14 (Teilfläche) und 79 (Teilfläche))	+ 2	-	-	-
GE <sub>4</sub> (Fl.-Nr. 76/13 (Teilfläche) und 79 (Teilfläche))			+ 4	
GE <sub>5</sub> (Fl.-Nrn. 76/13 (Teilfläche), 79 (Teilfläche), 79 (Teilfläche) und 79/3 (Teilfläche))			+ 4	
GE <sub>6</sub> (Fl.-Nrn. 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  $j$   $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zusj}$  zu ersetzen ist.

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

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

## 2.3 Bereich der Änderung

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" (Planfassung vom 09.10.2012,

rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 26.10.2012).

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

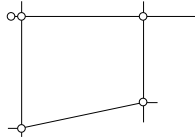
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.3

76/13

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

3.4

### Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Die Löschwassermenge muss mind. 96 m<sup>3</sup>/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m<sup>3</sup>/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

3.5

### 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 Denkmalschutz-

behörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 3.6 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Hergensweiler noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.



Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" in öffentlicher Sitzung am 08.10.2013 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" und dessen zeichnerischem Teil vom 09.10.2012.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Teil vom 26.09.2013 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" (Fassung vom 11.04.2006, geändert am 05.10.2006, rechtsverbindlich seit 27.10.2006, Fassung der 1. Änderung vom 09.10.2012, rechtsverbindlich seit 26.10.2012). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" wird die Begründung vom 26.09.2013 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

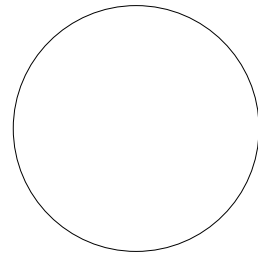
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### §4 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" der Gemeinde Hergensweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Hergensweiler, den .....

.....  
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 5.1 Allgemeine Angaben

### 5.1.1 Zusammenfassung

5.1.1.1 Der zu ändernde Bereich entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" (Planfassung vom 09.10.2012, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 26.10.2012).

5.1.1.2 Um im südlichen Bereich des Plangebietes ein Feuerwehrhaus realisieren zu können, müssen die festgesetzten Emissionskontingente geändert und neu festgesetzt werden.

### 5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

5.1.2.1 Der zu ändernde Bereich entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" (Planfassung vom 09.10.2012, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 26.10.2012). Das Plangebiet befindet sich zwischen Hergensweiler und Rupolz, nördlich der "Kemptener Straße". Innerhalb des an der "Rupolzer Straße" liegenden Gewerbegebietes befindet sich bereits ein großes Firmengebäude. Im südlichen Bereich ist ein Retentionsbecken mit entsprechendem Bewuchs angelegt.

5.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 76/5, 76/6, 76/11, 76/12, 76/14, 77/3 (Teilfläche), 79, 79/3 (Teilfläche), 718 (Teilfläche).

## 5.2 Erfordernis der Planung, Übergeordnete Planungen, Systematik der Planung

### 5.2.1 Erfordernis der Planung

5.2.1.1 Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Errichtung eines Feuerwehrhauses zu ermöglichen. Der Neubau des Feuerwehrhauses ist erforderlich, da der derzeitige innerörtliche Standort nicht mehr zeitgemäß und zusätzlich sehr beengt ist. Notwendige zusätzliche Flächen können der Feuerwehr am bisherigen Standort nicht zur Verfügung gestellt werden. Ferner stehen im Einsatzfall für die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr nicht genügend geeignete Parkplätze zur Verfügung. Durch den Neubau innerhalb des Plangebietes können richtlinienkonforme Verhältnisse hergestellt werden. Da die festgesetzten Emissionskontingente nicht ausreichen, um das geplante Vorhaben im Bereich des Gewerbegebietes 5 (GE 5) zu realisieren, müssen die Emissionskontingente an das Vorhaben angepasst werden. Im Zuge dieser Bebauungsplan-Änderung soll gleichzeitig die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches leicht vergrößert werden, um die Erweiterungsabsichten des dort bereits ansässigen Betriebes realisieren zu können. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplane-

risch steuernd einzugreifen.

## **5.2.2 Übergeordnete Planungen**

- 5.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplanes Region Allgäu.
- 5.2.2.2 Die Gemeinde Hergensweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Da die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 5.2.2.3 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **5.2.3 Systematik der Planung**

- 5.2.3.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es durch geänderte Emissionskontingente das geplante neue Feuerwehrhaus im Plangebiet zu ermöglichen.
- 5.2.3.2 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Dies ist aus folgenden Gründen möglich: Die Änderungen beschränken sich auf Veränderungen bzw. Aufnahmen neuer Emissionskontingente sowie auf eine geringfügige Modifikationen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) im nördlichen Planbereich. Die Systematik und das Konzept des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" werden beibehalten und somit sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- 5.2.3.3 Die Bebauungsplan-Änderung basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik der Änderung entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

## **5.3 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung**

### **5.3.1 Stand vor der Änderung**

- 5.3.1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind drei Gewerbegebiete (GE 1-3) mit unterschiedlichen Emissionskontingenten festgesetzt.
- 5.3.1.2 Im nördlichen Bereich weisen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) einen Abstand von 3,00 m zum Geltungsbereich auf.

## 5.3.2 Inhalt der Änderung

- 5.3.2.1 Durch die Änderung wird das Gewerbegebiet 3 (GE 3) weiter unterteilt, so dass anstelle der bisherigen drei Gewerbegebiete (GE 1-3) nun insgesamt sechs Gewerbegebiete (GE 1-6) festgesetzt sind. Die neu hinzugekommenen Gewerbegebiete 4-6 unterscheiden sich vom ursprünglichen Gewerbegebiet 3 jedoch nur hinsichtlich der Emissionskontingente. Die ursprünglichen Emissionskontingente werden durch diese Änderung an das Vorhaben angepasst. Diese Zonierung innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist eingearbeitet, um den Bau eines Feuerwehrhauses zu ermöglichen und gleichzeitig auf die Eigenarten und Bedürfnisse einzelner Teilbereiche Rücksicht zu nehmen. Werden die nach Tabelle 2 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelten Abstände vom geplanten Geltungsbereich zu schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten, muss das Plangebiet 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 (GE 1 bis GE 6) ist somit unerlässlich.
- 5.3.2.2 Im nordöstlichen Bereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) geringfügig nach Nordosten zum Geltungsbereich hin ausgedehnt, so dass sie dort bis an den Geltungsbereich heran reichen. Die Errichtung einer baulichen Anlage in diesem Bereich ist möglich, da der Grundstückseigentümer die nördöstlich an das Plangebiet angrenzende Fläche erwerben konnte und somit die Einhaltung der Abstandsflächen auch weiterhin gewahrt ist.

**6.1 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****6.1.1 Umweltprüfung**

6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt (gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

6.1.1.2 Die Durchführung einer Umweltverträglichkeits-Prüfung ist nicht erforderlich, da bereits die Kriterien für die Erfordernis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c und Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG für das Vorhaben nicht erfüllt werden. Durch die Änderung wird im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

**6.1.2 Bestandsaufnahme**

6.1.2.1 Das Plangebiet liegt zwischen dem Hauptort Hergensweiler und dem Ortsteil Rupolz. Es grenzt nördlich an die Bundesstraße 12 (Kemptener Straße) und östlich an die Kreisstraße Li 11 (Rupolzer Straße) an. Nordöstlich liegen die Betriebsflächen einer Gärtnerei; nordwestlich schließt Wohnbebauung im Außenbereich an; weiter südwestlich beginnt die Bebauung des Hauptortes (Tankstelle, Wohn- und Geschäftsgebäude). Nördlich, westlich und südöstlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an (Grünland sowie Streuobstwiesen).

6.1.2.2 Der größte Teil des Plangebietes wird noch als Grünland genutzt. Ungefähr in der Mitte des Gebietes verläuft von Norden nach Süden ein teils offener, teils verrohrter Graben mit begleitender Hochstaudenflur. Nordöstlich dieses Grabens kommen kleinflächig Baumschulkulturen vor. Im nördlichen Plangebiet befinden sich die Betriebsflächen einer Zimmerei. Im südlichen Bereich besteht ein Retentionsbecken der Bundesstraße mit randlicher Eingrünung aus Laubgehölzen. Nördlich dieses Beckens verläuft die bestehende Straße "Baumgarten" durch das Gebiet. Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen hat das Plangebiet mit Ausnahme der Bereiche entlang des Grabens und rund um das Retentionsbecken keine besondere Bedeutung. Die vorkommenden Böden sind größtenteils noch unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Nur im Bereich der Straße sowie der Zimmerei fand bereits eine Versiegelung statt, die zum Verlust der Bodenfunktionen geführt hat. Auf der Wiesenfläche kann sich kleinräumig Kaltluft bilden; es handelt sich jedoch um einen Bereich ohne klimatisch wirksame Luftaustausch-Bahnen. Landschaftlich ist das Gebiet dem Westallgäuer Hügelland zuzuordnen. Das Plangebiet ist von der Kreisstraße aus gut einsehbar; von der Bundesstraße aus haben die entlang dieser Straße vorkommenden Gehölze eine abschirmende Wirkung. Das Gelände steigt nach Norden hin um etwa drei Meter an, ist

jedoch nicht exponiert. Eine (Nah-)Erholungsfunktion kommt dem Gebiet nicht zu.

- 6.1.2.3 Schutzgebiete für Natur und Landschaft (einschließlich Wasserschutzgebieten) sowie gesetzlich geschützte Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Bei den nächsten kartierten Biotopen handelt es sich um Streuobstbestände im Ortsrandbereich. Diese sind von der Änderung nicht betroffen.

### **6.1.3 Auswirkungen der Planung**

- 6.1.3.1 Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung werden die bisher festgesetzten Emissionskontingente neu gefasst. Es werden für sechs – statt wie bisher für drei – verschiedene Teilflächen jeweils eigene Emissionskontingente festgesetzt. Zudem wird im nördlichen Bereich die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) an die Grenze des Geltungsbereichs hin erweitert. Da sich an der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nichts ändert, vergrößert sich durch die Erweiterung der Baugrenze die maximal versiegelbare Fläche nicht. Der Bauherr erhält lediglich eine größere Flexibilität bei der Positionierung des Hauptgebäudes auf dem Grundstück.
- 6.1.3.2 Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter (Arten/Lebensräume und Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter) und die zwischen ihnen bestehenden Wechselwirkungen sind auf Grund der Art der vorgenommenen Änderungen nicht zu erwarten. An der Art und dem Maß der zulässigen Bebauung ändert sich nichts. Für die Anpassung der Emissionskontingente wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche auch die im Gebiet bestehende Zimmerei gemäß den in der Baugenehmigung enthaltenen Auflagen berücksichtigt (Gutachten des Büros Sieber vom 09.07.2013). Die Einhaltung der neu festgesetzten Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Hierdurch ist weiterhin gewährleistet, dass der jeweils zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Lärmeinwirkungen kann daher ausgeschlossen werden.

### **6.1.4 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB**

- 6.1.4.1 Da sich die vorgenommene Änderung auf die Neufassung der Emissionskontingente und die geringfügige Erweiterung einer Baugrenze (unter Beibehaltung der GRZ) beschränkt, entsteht kein Eingriff, der einen naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich machen würde.

**7.1 Umsetzung der Planung****7.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

7.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Bebauungsplan-Änderung nicht erkennbar.

**7.2 Erschließungsrelevante Daten****7.2.1 Kennwerte**

7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,41 ha

7.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	1,87	77,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,26	10,8 %
Öffentliche Grünflächen	0,28	11,6 %

**7.2.2 Erschließung**

7.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Mischwasserkanalisation

7.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Schlachters

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

7.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Energiegenossenschaft Schlachters (EGS)

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

7.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallversorgung Kempten

**7.3 Zusätzliche Informationen****7.3.1 Planänderungen**

7.3.1.1 Bei der Planänderung vom 30.07.2013 fanden die Überlegungen aus der Verwaltung wie folgt



Berücksichtigung:

- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) im nördlichen Bereich um 3 m bis hin zum Geltungsbereich

7.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 26.09.2013) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.10.2013 enthalten):

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



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



Blick entlang der Straße "Baumgarten" in Richtung der bestehenden Gärtnerei



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 06.08.2013. Der Beschluss wurde am 09.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Hergensweiler, den .....  
 (der Bürgermeister)

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

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.08.2013 bis 18.09.2013 (Billigungsbeschluss vom 06.08.2013; Entwurfsfassung vom 30.07.2013; Bekanntmachung am 09.08.2013) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Hergensweiler, den .....  
 (der Bürgermeister)

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

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 12.08.2013 (Entwurfsfassung vom 30.07.2013; Billigungsbeschluss vom 06.08.2013) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hergensweiler, den .....  
 (der Bürgermeister)

#### 9.4 **Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.10.2013 über die Entwurfsfassung vom 26.09.2013.

Hergensweiler, den .....  
(der Bürgermeister)

#### 9.5 **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" in der Fassung vom 26.09.2013 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.10.2013 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Hergensweiler, den .....  
(der Bürgermeister)

#### 9.6 **Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Baumgarten" 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 aufgestellt am: 09.07.2013  
Plan geändert am: 30.07.2013  
Plan geändert am: 26.09.2013

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. N. Doll)

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