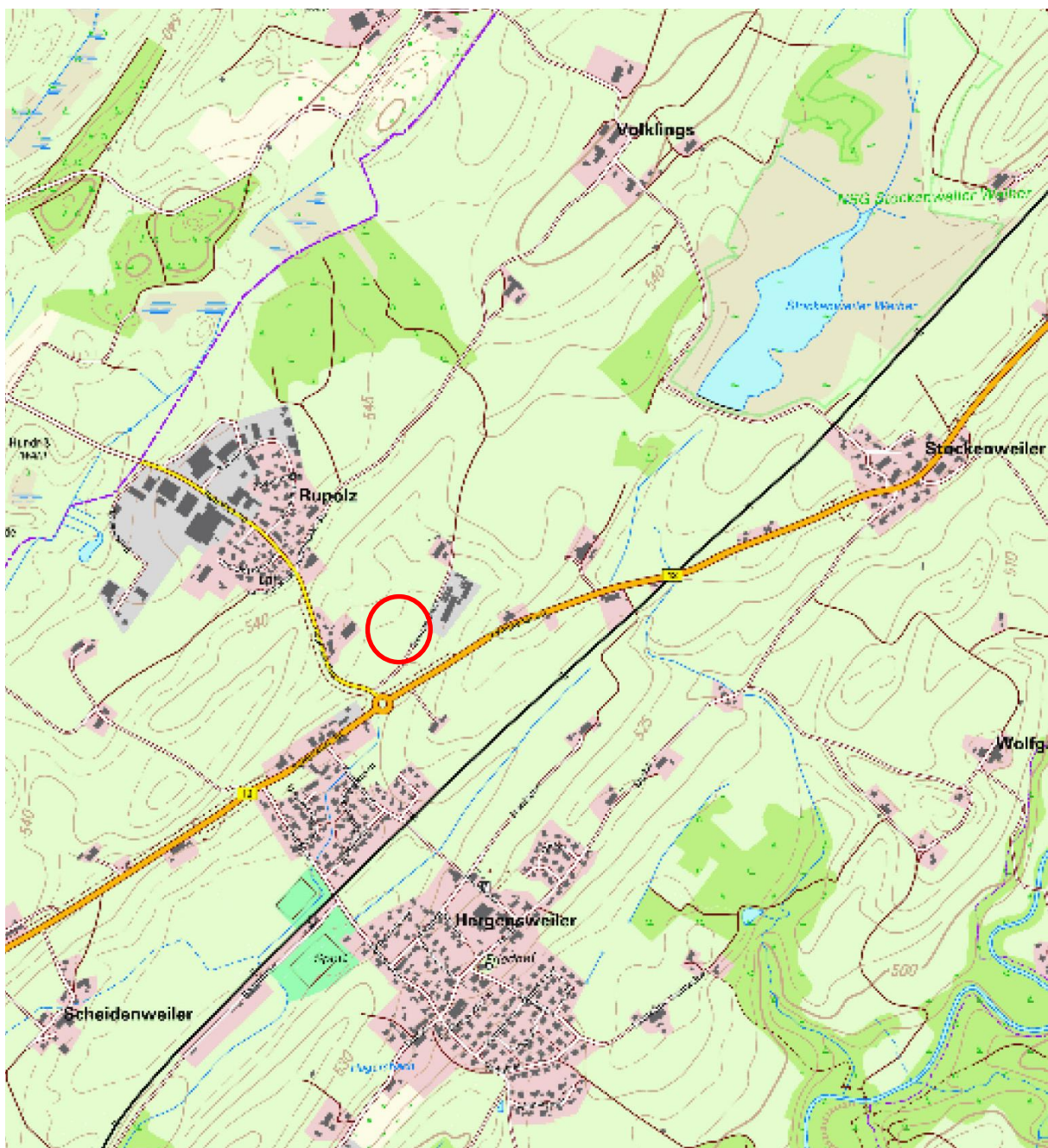




## SATZUNG über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“

Fassung vom: 10.11.2025



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
<b>Bayerische Bauordnung (BayBO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
<b>Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern</b>	i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler in seiner öffentlichen Sitzung am . . . . . den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“ ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 10.11.2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 10.11.2025
- Vorhabenpläne VEP 01 – 08 vom 10.11.2025
- Textteil in der Fassung vom 10.11.2025

### **§ 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ zuwiderhandelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbuße bis zu 500.000,- € (fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

### **§ 4            INKRAFTTRETEN**

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Hergensweiler, den

.....  
Wolfgang Strohmaier, Erster Bürgermeister

### **AUSFERTIGUNGSVERMERK**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hergensweiler, den

.....  
Wolfgang Strohmaier, Erster Bürgermeister

# TEIL I: TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 12 (1) BauGB

1.1.1 Der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen der Firmen

- **RS Traut:** Entwicklung und Produktion von Rohrleitungssystemen
- **Pemsl:** Baumpflege

1.1.1.1 Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung sind zulässig:

- Büros
- Lagerhallen
- Ausstellungsbereich
- Freilager
- Ladebereiche
- Bereiche zur Aufzucht von Bäumen, Sträuchern (Gehölze)
- Werkstatt
- Maschinenhalle
- Hackschnitzzellager

~~1.1.1.2 Es sind grundsätzlich nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.~~ § 12 (3a) BauGB

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB (\* Zahlenwerte sind Beispielwerte)

GRZ 0,6\*

1.3.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl

§ 16 (2) 1 BauNVO  
§ 19 (4) BauNVO

Im Plangebiet **Nr. 1** ist gem. § 19 Abs.4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu **0,8** zulässig.  
Im Plangebiet **Nr. 2** ist gem. § 19 Abs.4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu **1,0** zulässig.

WH 6,00\*

1.3.2 Höchstzulässige Wandhöhe in m über EFH gem. Planeintrag

§ 16 (2) 4 BauNVO  
§ 18 (1) BauNVO

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH).  
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut.



- 1.3.3 Höchstzulässige Firsthöhe in m über EFH gem. Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO  
§ 18 (1) BauNVO
- Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Firsthöhe ist die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH).  
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Firsthöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut.

#### 1.4 Höhenlage der Gebäude

§ 9 (3) BauGB



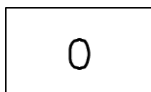
- 1.4.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.  
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

Den Bauanträgen sind zur Beurteilung der höhenmäßigen Lage Geländeschnitte mit eingetragener EFH-Höhe sowie angrenzenden Verkehrsflächen beizulegen.

#### 1.5 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB

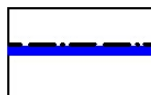


- 1.5.1 offene Bauweise

§ 22 (2) BauNVO

#### 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB



- 1.6.1 Baugrenzen

§ 23(1,3) BauNVO

Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände sind zulässig.

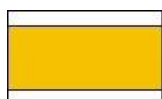
- 1.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 (5) BauNVO  
i.V.m.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Einzäunungen,
- Lagerflächen,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.

§§12,14 BauNVO

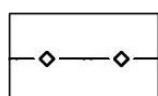


- 1.7 öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

- 1.8 Hauptversorgungsleitungen

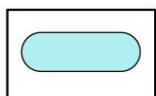
§ 9 (1) 13 BauGB



vorhandener Schmutzwasserkanal

**1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



**1.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB**

Für die Neubebauungen sind für die Regenwasserableitung separate RW-Versickerungsflächen / **RW-Rückhalteflächen** zu erstellen. Die Flächen sind als offene Mulden mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen ist den geplanten Versickerungsbereichen / **Rückhaltebereichen** zuzuführen, **mit Überlauf in den angrenzenden RW-Kanal.**

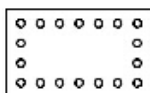


**1.11 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

Zweckbestimmung: - Eingrünung  
- Flächen für Versickerung

**1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / § 9 (1) 20 BauGB  
§ 9 (1) 25 BauGB  
§ 9 (1) 15 BauGB**

**1.12.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB**



**1.12.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von § 9 (1) 20,25a BauGB**

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig. Kleintierdurchlässige Einzäunungen sowie Grundstückszufahrten und -zugänge sind zulässig.

**V9 Minimierungsmaßnahme V9:**  
- V9a - Hecke mit Hochstämmen  
- V9b - Private Grünflächen zur Eingrünung

Durch ausreichend große Baumscheiben ist die Lebensfähigkeit der Bäume zu gewährleisten. Bei Baumpflanzungen entlang von Erschließungsstraßen ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

Pflanzung von ausschließlich gebietsheimischen Gehölzarten für das Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland (Anlage 2 - gemäß der Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern).

Die Sträucher sind in der Qualität 2xv mit einer Größe von 60 - 100 cm zu pflanzen.



Zu beachten ist ein Mindestabstand der Sträucher von 1,5m. Hochstämme sind mit einem Stammumfang von 12 – 16 cm zu pflanzen.

#### **M1** Minimierungsmaßnahme **M1**:

- Private Grünflächen zur amphibienfreundlichen Gestaltung

Ziel ist die Verbindung von technischer Regenwasserbewirtschaftung (Retention) und ökologischer Aufwertung (Fortpflanzungs- und Lebensraum für Amphibien und andere Feuchtgebietsbewohner).

Gestaltung der Retentionsräume:

- Als offene, naturnahe Mulde: flach auslaufende Uferbereiche zur Schaffung amphibiengerechter Zugänge und Aufenthaltsflächen,
- Anlage strukturreicher Uferzonen mit Vegetation (z. B. Röhricht, Grasinseln) als Deckung und Laichhabitat,
- Verzicht auf harte Uferbefestigungen zugunsten naturnaher Böschungen.
- Ansaat mit Ufersaum-Mischungen UG17, z.B. 07 Ufersaum (Rieger Hofmann)
- Pflege/ Mahd: Fläche offen halten, jedoch keine sterile Teichpflege! Uferbereiche der Retentionsflächen außerhalb der Laichzeit, Metamorphose-Phase und Wanderzeit der Amphibien mähen – abschnittsweise, maximal 2-mal jährlich, nicht vor Mitte Juli

#### 1.12.5 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

- Außenbeleuchtung - Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven Arten (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit sollten vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen.
- Auf Untergrundverdichtungen innerhalb und außerhalb des Baugrundstückes ist soweit als möglich zu verzichten.
- Bauzeitenbeschränkung/-räumung - Die Bauzeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Ende März bis Ende August) durchzuführen.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen dürfen nur von 1.10. bis 1.3. durchgeführt werden (§39BNatSchG).

#### 1. 12.6 Pflanzliste

Siehe ANLAGE 2 des Umweltberichtes



### 1.13 Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten (GR-FR-LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

**LR1** - Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten Fa. Pems

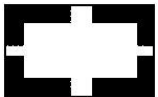
**LR2** - Leitungsrecht Schmutzwasserkanal zugunsten der Gemeinde

Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

### 1.14 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

Betriebstätigkeiten (Produktions- und Werkstattbetrieb, Be- und Entladungen etc.) sind auf den Tagzeitraum - werktags 6:00 bis 22:00 Uhr - zu beschränken.

### 1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.15.1 Planbereich Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

1.15.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	8
örtliche Bauvorschriften	
1	

#### Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 – Höchstzulässige Wandhöhe (WH) über EFH
- 4 – Höchstzulässige Firsthöhe (FH) über EFH
- 5 – Bauweise
- 6 – Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN
- 7 – Emissionskontingente tags
- 8 – Emissionskontingente nachts

1 – Dachform / Dachneigung

## 2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen stellt sich in der Gesamt-Bilanz der Eingriff wie folgt dar:



Tabelle 6: Bilanzierung der Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope und Boden.

Gesamt-Bilanz				
	Fläche [m²]	Bestand [WP]	Planung [WP]	Bilanz
Fa. Pemsli	2.010	6.017	1.882	-4.135
Fa. Betz	2.117	5.873	1.784	-4.089
<b>Summe</b>	<b>4.127</b>	<b>11.890</b>	<b>3.666</b>	<b>-8.224</b>

Nach der Bewertung des Eingriffs verbleibt ein Kompensationsbedarf als rechnerisches Defizit von insgesamt **ca. 8.224 Wertpunkten**. Um eine Vollkompensation des Eingriffs zu erreichen sind daher zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen (schutzgüterübergreifend) erforderlich.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

**Maßnahme A1: Renaturierung eines Fichten-Forstbestandes zu einem standortgerechten Erlen-Bruchwald**

Standort: Fl.-Nr. 582/10, Gemarkung Hergensweiler

Ausgangszustand:

- Dominanz eines standortfremden Fichten-Forstbestandes (*Picea abies*)
- Starke Bodenvernässung durch Biberdämme und gestiegene Grundwasserstände
- Rückgang der Vitalität der Fichten (z. B. Windwurf, Wurzelfäule) – Bäume wurden gefällt!
- Mangel an typischen Sumpf- und Bruchwaldarten
- In der Fläche und im Umfeld befinden sich einige Moor-Birken, Feuchtgebüsche und Ohr-Weiden
- Vereinzelt sind Kiefer und Vogelbeere auf trockeneren (erhöhten) Standorten
- Röhricht- und Seggetalbestände in vernässten und überstauten Bereichen

Zielzustand:

- Entwicklung eines naturnahen Birken-Moorwaldes
- Etablierung von typischen Arten feuchter Standorte
- Erhöhung der Biodiversität (u. a. Amphibien, Libellen, Vögel)
- Verbesserung des Wasserhaushalts

Maßnahmenbeschreibung:

Entnahme aller nicht standortgerechten Gehölze (v. a. Fichte) und Entfernung des davon entstehenden Reisig in der Fläche. Ein natürliches Aufkommen von 5-10% Fichten im Bestand kann toleriert werden.

Pflanzung von 5 Stieleichen am Fahrbahnrand zur Stabilisierung der Fahrbahn (Abstand zur Fahrbahn mindestens 5 Meter!) – bei der hohen Biber-Aktivität im Gebiet ist davon auszugehen, dass die jungen Setzlinge gut vor Verbiss geschützt werden müssen (Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial).

Die beste Pflanzzeit ist im Herbst oder zeitigen Frühjahr.

Pflanzschema:

- 5 Stieleichen (*Quercus robur*) am Wegesrand  
Dazwischen Freiflächen zur Förderung natürlicher Ansamung

- Freie Bereiche mit möglichem Wasseranstau belassen → dort wird Weide, Segge oder Rohrkolben natürlich aufkommen
  - Pflanzenauswahl:
    - Hochstämme Sth. 80-120cm (größere Pflanzen aufgrund des hohen Beikraut-Drucks)
    - Markierung mit Bambusstecken (Tonkinstäbe)
    - Einzelschutz mit Drahtlosen (empfohlen, da Hülsen untergraben werden) - Umfassung des Stammes mit verzinktem, engmaschigem Drahtgitter, Höhe: Mindestens 80–100 cm, besser 120 cm.
  - Pflege: in den ersten 5 Jahren regelmäßige Kontrolle und bei Bedarf ausmähen, um den Pflanzungen Raum zu geben und das gewünschte Entwicklungsziel zu erreichen.
- Beobachtung der natürlichen Entwicklung durch Samenanflug.

### 3. Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der BayBO Art. 81 folgende örtliche Bauvorschriften:

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1 BayBO

Bei der Farbgebung der Aussenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig.

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Garagen und Nebengebäude müssen in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude entsprechen. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie betriebstechnisch begründbar und städtebaulich vertretbar sind.

#### 3.2 Dachform / Dachgestaltung / Dacheindeckung

Art. 81(1)1 BayBO

Zulässig sind Dächer und Dachneigung gem. Planeintrag. Dachaufbauten als Lichtkuppel oder- pyramiden dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m überragen.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

### **3.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

**Art. 81(1)5 BayBO**

Bei oberirdischen, nicht überdachten Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen, Zufahrtsflächen, für betriebliche Zwecke notwendige Hofflächen als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

### **3.4 Einfriedungen**

**Art. 81(1)5 BayBO**

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 2,00 m nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotische Gehölze wie Thuja, Zypressen u.a. Zulässig sind hierfür nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern muss verzichtet werden.

### **3.5 Werbeanlagen**

**Art. 81(1)2 BayBO**

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m.

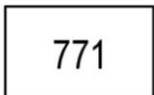
Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig. Eine indirekte Beleuchtung von Werbeschildern ist zulässig.

## 4. Kennzeichnung und Hinweise

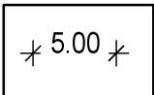
### 4.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



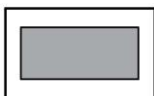
vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



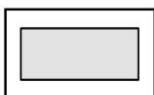
Flurstücknummern (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



geplante Gebäude

### 4.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers. Kabeltrassen sind in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten.

### 4.3 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

#### **Maßnahmen zum Schutz des Bodens bei Bautätigkeiten**

##### **Grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten:**

- Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.

- Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls bevorzugt als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren.
- Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatten) gemäß DIN 19639 vorzusehen.
- Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (z.B. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen).
- Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

#### Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub:

- Vorhandener Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Oberstes Ziel ist deshalb die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.
- Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.
- Es wird empfohlen, bereits im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept mit Massenbilanz nach DIN 19639 (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.
- Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z.B. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).
- Sofern anfallender Bodenaushub innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche verwertet werden soll, ist dieser im Vorfeld nach §§ 6 - 8 BBodSchV zu analysieren.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen.
- Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

#### Bodenkundliche Baubegleitung:

- Grundsätzlich wird eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 zur Begleitung und Dokumentation des Vorhabens empfohlen (BBodSchV §4 (5)).
- Durch die bodenkundliche Baubegleitung können Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse vermieden, die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern erleichtert sowie die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss reduziert werden.

#### 4.4 Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Bandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

#### 4.5 Niederschlagswasser

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist unzulässig.

Es wird daraufhin gewiesen, dass gemäß § 37 (1) Wasserhaushaltsgesetz u.a. der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.

#### **Starkniederschlagsereignisse**

Das Plangebiet kann bei einem extremen Starkregenereignis betroffen werden.

Im Internet sind Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen abrufbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass der natürliche Ablauf des wild abfließenden Hangwassers gemäß § 37 WHG weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger behindert oder verstärkt werden darf.

#### 4.6 Höhengsystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

#### 4.7 Immissionsschutz

##### Landwirtschaft

Die angrenzenden Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Gewerbetreibenden akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.

Hergensweiler, den

.....  
Wolfgang Strohmaier, Erster Bürgermeister



## **TEIL II: BEGRÜNDUNG**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“

### **INHALT:**

<b>A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>SEITE</b>
1. Räumlicher Geltungsbereich	16
2. Räumliche und strukturelle Situation	16
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	17
4. Übergeordnete Planungen	17
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren	17
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung	18
7. Auswirkungen der Planung	18
7.1 Erschließung	18
7.2 Ver- und Entsorgung	18
7.3 Immissionsschutz	19
7.4 Artenschutz	19
8. Altlasten	20
9. Durchführungsvertrag	20
10. Begründung der Festsetzungen	20
10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	20
10.2 örtlichen Bauvorschriften	22
11. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 1+(2) BauGB	22
12. Kosten der Maßnahme	22
13. Flächenbilanz	23
14. Anlage	23
<b>B) UMWELTBERICHT</b>	<b>24</b>
<b>C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB</b>	<b>24</b>

## A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>, mit den Flurstücken Nr. 88/4, 88/16, 88/17 und 88/18 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche Baumgarten, Flurstück Nr. 79/3.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

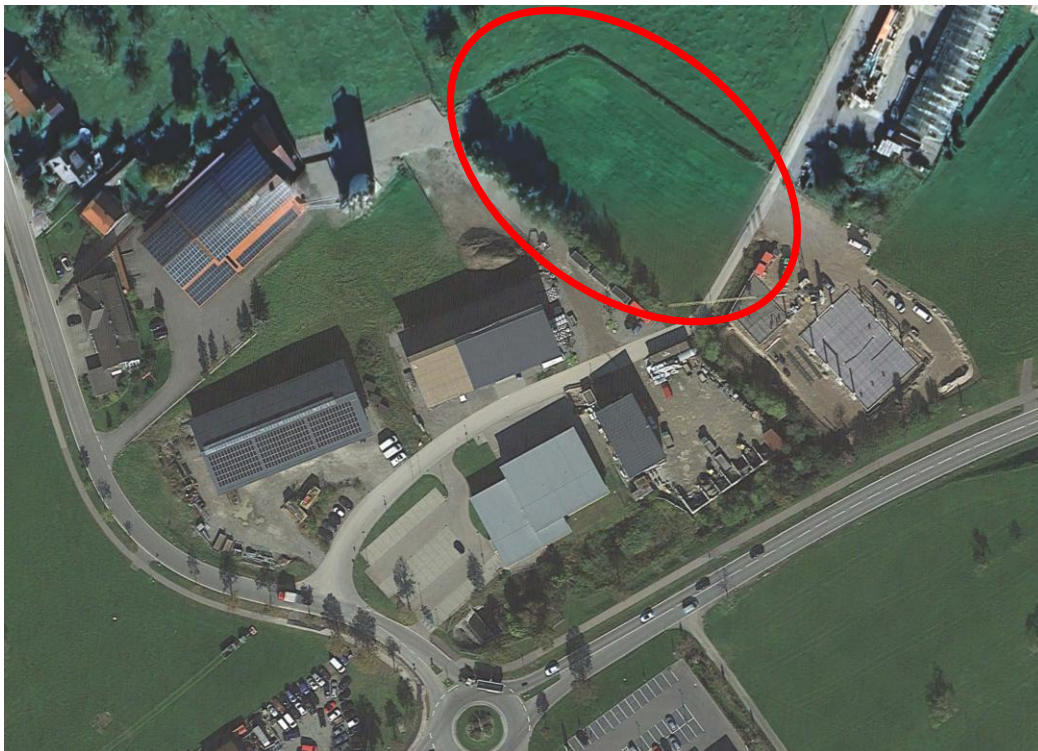
Im Nordwesten	durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
Im Nordosten	durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche Baumgarten, Flurstück Nr. 79/3,
Im Südosten	durch das Flurstück Nr. 88/3,
Im Südwesten	durch die Flurstücke Nr. 79, 79/7, 79/6 und Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche Baumgarten, Flurstück Nr. 79/3.

### 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt zwischen dem Gemeindeteil Rupolz im Norden und der B12 im Süden. Es umfasst eine Fläche von rund 4.000 m<sup>2</sup> auf der Fl.-Nr. 88/4. Es grenzt im Westen und Süden an bestehende gewerbliche Nutzungen an.

Bei der Fläche handelt es sich um ein bewirtschaftetes Grünland. Eingegrenzt wird die Fläche von einem Entwässerungsgraben im Südwesten und einem Hochstaudensaum entlang der Grenze zu Fl.-Nr. 778/4. Im Südosten grenzt die Erschließungsstraße „Baumgarten“ an die Fläche an.

Eine Anbindung der Fläche ist über die Baumgartenstraße gegeben.



*Luftbild Bestand (unmaßstäblich)*

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

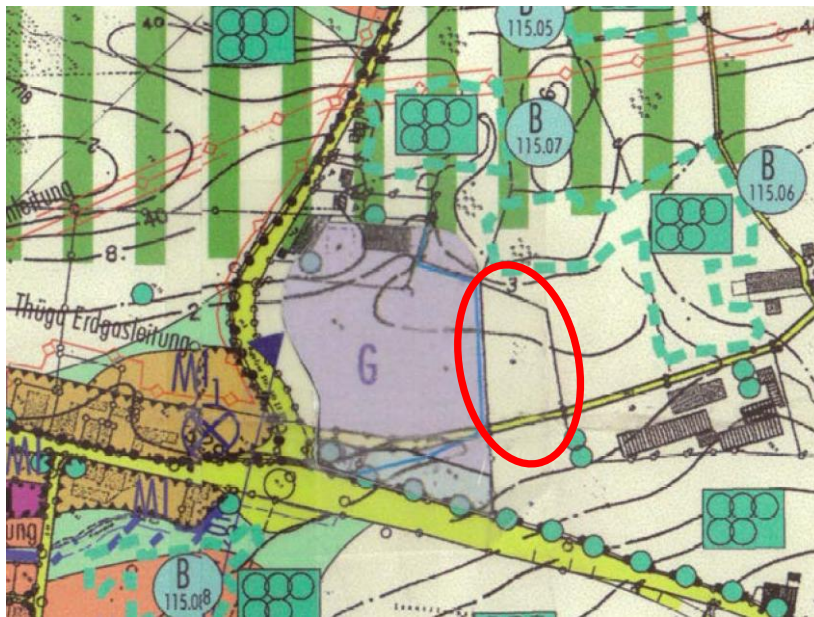
#### Landesentwicklungsplan Bayern / Regionalplan Donau-Iller

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplanes Region Allgäu. Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert

#### Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hergensweiler stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar:

Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren an die geplante Darstellung eines „Gewerbegebietes“ anzupassen.



*Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)*

### 5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Die Bauherrengemeinschaft Pemsl / Betz beabsichtigen auf dem ehem. Flurstück Nr. 88/4 gewerbliche Nutzungen zu errichten. Das betrachtete Flurstück soll geteilt und erschlossen werden, um künftig zwei Firmengelände in der Fläche zu entwickeln. Die Grundstücksaufteilung ist mittlerweile bereits erfolgt.

Die zu errichtenden Gebäude des Vorhabenträgers Firma Betz GmbH werden weiterverpachtet an die Firma RS Traut.

Betriebsbeschreibung Firma Traut:

- Entwicklung und Produktion von Rohrleitungssystemen, mechanischen Komponenten und Systemen insbesondere für die Luft- und Raumfahrtindustrie sowie für den Anlagen-, Maschinen- und Fahrzeugbau.
- Das Kerngeschäft ist das Umformen / Biegen von metallisch, medienführenden Rohrleitungen inkl. Baugruppenmontage.
- Dies beinhaltet folgende Prozesse: Sägen, Biegen, Umformen, Löten, Montagearbeiten inkl. Qualitätsprüfungen.

Betriebsbeschreibung des Vorhabenträgers Firma Pemsl:

- Dienstleistungsunternehmen im Bereich Baumpflege u. Baumfällungen - überwiegend für Städte und Kommunen, als auch für Private.
- Aufzucht von Bäumen, Sträuchern (Gehölze)

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung eines Gewerbegebietes ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ erforderlich.

### **Umweltprüfung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist darüber hinaus das Themenfeld Artenschutz zu bearbeiten. Beide Untersuchungen werden als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird ebenfalls geprüft, in welcher Form Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Lindau.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15.05.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ beschlossen.

## **6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ soll eine städtebaulich abgestimmte Ergänzung der vorhandenen Gewerbebenutzungen erfolgen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im wesentlichen weitere Planungsziele zugrunde gelegt:

- Gebiet zur Unterbringung der Bauherrngemeinschaft Firmen Pemsl / Betz – vermietet an Firma RS Traut
- Festsetzung von einer höchstzulässigen, Grundflächenzahl (GRZ) sowie höchstzulässigen Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) in Anpassung an die umgebenden gewerblichen Nutzungen,
- offene Bauweise mit Gebäudelängen bis 50 m.
- Ortsrandeingrünung

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende, südlich angrenzende Erschließungsstraße Baumgarten.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.  
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.  
Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Für die Neubebauungen sind für die Regenwasserableitung separate RW-Versickerungsflächen / **RW-Rückhalteflächen** zu erstellen. Die Flächen sind als offene Mulden mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen ist den geplanten Versickerungsbereichen / **Rückhaltebereichen** zuzuführen, **mit Überlauf in den verdolten Bachlauf**.

Das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird der **Schmutzwasserkanalisation** zugeführt.

### 7.3 Immissionsschutz

(siehe Anlage: **Untersuchung Schall-Immissionsschutz, Anlagenlärm**, pm\_akustik GmbH, München vom 10.11.2025)

#### **Zusammenfassung:**

In 88138 Hergensweiler wurde das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im Baumgarten II“ eingeleitet [1][11]. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zwei Teilflächen für die Unterbringung von Betrieben und Anlagen geplant.

Die entsprechende städtebauliche Planung [1] wird im vorliegenden Gutachten unter Berücksichtigung der schalltechnischen Gesamtsituation aus immissionsschutzfachlicher Sicht beurteilt. Dabei werden insbesondere die Anforderungen gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau [17][18] und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm [15]) berücksichtigt.

Für die Berechnung und Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen wurde unter Zugrundelegung von Planunterlagen und Detailangaben zum Vorhaben sowie der Situation vor Ort ein umfangreiches schalltechnisches 3D-Modell erstellt. Details zur schalltechnischen Beurteilung können dem fortlaufenden Text entnommen werden.

Die methodische Vorgehensweise und die im vorliegenden Fall zu berücksichtigenden Anforderungen wurden mit dem Landratsamt Lindau (Bodensee), technischer Umweltschutz vorbesprochen [9].

Auf Grundlage der Untersuchungen wird folgende Empfehlung zur textlichen Festsetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“, Gemeinde Hergensweiler – Thematik Schall-Immissionsschutz - erarbeitet:

**VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES**



- Betriebstätigkeiten (Produktions- und Werkstattbetrieb, Be- und Entladungen etc.) sind auf den Tagzeitraum - werktags 6:00 bis 22:00 Uhr - zu beschränken.

#### **Fazit der Untersuchungen, Beurteilung Schall-Immissionsschutz:**

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung und Betriebsbeschreibungen, der empfohlenen textlichen Festsetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“, Gemeinde Hergensweiler - Thematik Schall-Immissionsschutz - sowie der schalltechnischen Gesamtsituation werden die Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten **rechnerisch eingehalten**.

#### **7.4 Artenschutz**

(siehe: **Artenschutzrechtliche Bewertung**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 20.08.2025)

##### Zusammenfassung

Der private Vorhabensträger plant in der Gemeinde Hergensweiler die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Fl.-Nr. 88/4. Die derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen soll für ein Gewerbegebiet erschlossen werden.

Eine Prüfung auf bestehende Habitatstrukturen und die Berücksichtigung möglicher Art-Vorkommen ergab eine besondere Relevanz der Artgruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Aufgrund der Nähe zu dem artenreichen Streuobstbestand nördlich der Vorhabenfläche, ist mit einem Vorkommen verschiedener geschützter Arten zu rechnen, die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts näher überprüft werden müssen.

Die Auswirkungen auf die betroffenen Artengruppen werden gemäß der dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt. Vom genannten Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen V1 bis V5 sowie M1 keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Diese Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind allgemeingültig auf die Gesamtfläche anzuwenden und zu berücksichtigen.

*Tabelle 5: Zusammenfassende Darstellung der verbleibenden Konfliktpotenziale auf die betrachteten Artengruppen.*

Art/-gruppe	Schutzstatus	V- & M-Maßnahmen	Verbleibende Beeinträchtigung
Fledermäuse	Streng geschützt, FFH Anhang IV	V1, V3	Nicht zu erwarten.
Haselmaus	Streng geschützt, FFH Anhang IV	V5	Nicht zu erwarten.
Avifauna	Besonders/Streng geschützt, Vogelschutzrichtlinie	V1 bis V3	Überbauung von Nahrungshabitaten.
Reptilien	Besonders/ streng geschützt, FFH-Anhänge II, IV und V	V4	Überbauung von Teillebensräumen.

#### **8. ALTLASTEN**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten-Verdachtsflächen.



## 9. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Im Durchführungsvertrag werden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens mit Fristenregelungen
- Verpflichtung zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (falls erforderlich)
- Regelung der Kostentragung

## 10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 10.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung Bauflächen für die Unterbringung von Gebäuden und Anlagen der Firmen Betz - Heizungsinstallation / Solarthermie und Pemsl – Baumpflege fest. Die zu errichtenden Gebäude des Vorhabenträgers Firma Betz GmbH werden weiterverpachtet an die Firma RS Traut.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) in Meter über NN festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche, gewerbliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten.

#### **Höhenlage der Gebäude**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an der vorhandenen Topographie und an den vorhandenen Geländehöhen.

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

#### **Verkehrsflächen**

Die Verkehrserschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die geplanten Zufahrtsbereiche werden mit entsprechendem Planzeichen - Bereich für Ein- und Ausfahrten - festgesetzt.

#### **Versorgungsanlagen / Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte**

Der vorhandene Abwasserkanal wird mit entsprechendem Planzeichen in der vorhandenen Lage festgesetzt und mit entsprechende Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen über Regenwasserkanäle den geplanten Retentions- und Versickerungsbereich zuzuführen.

#### **Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz**

Es sind umfangreiche Festsetzungen von Bepflanzungsmaßnahmen zur freien Landschaft und im Bereich der RW-Versickerungsbereiche vorgesehen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Beleuchtungen vorzusehen.

#### **Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Verkehrslärm / Betriebslärm) sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung auszuführen und zu beachten.

## **10.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung und Dacheindeckung** sowie zu **Werbeanlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen im Plangebiet geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in der Umgebung. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Höhen der zulässigen **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

## 11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 15.05.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“ gefasst.  
Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 02.06.2025 bis 01.07.2025 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am ..... hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am ..... liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Baumgarten II“ vom ..... bis ..... zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

## 12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES BEBAUUNGSPLANES

Kosten der städtebaulichen Maßnahme fallen für die Gemeinde Hergensweiler nicht an.

## 13. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

**Gesamtfläche**                      **ca. 4.000 m<sup>2</sup>**

**(1) Vorhabenträger Fa. PemsI**    **ca. 2.040 m<sup>2</sup>**

- davon Gewerbefläche	ca. 1.485 m <sup>2</sup>
- davon Eingrünung	ca. 300 m <sup>2</sup>
- davon Versickerungsfläche	ca. 255 m <sup>2</sup>

**(2) Vorhabenträger Fa. Betz / Nutzer Fa. RS Traut**                      **ca. 1.570 m<sup>2</sup>**

- davon Gewerbefläche	ca. 1.285 m <sup>2</sup>
- davon Eingrünung	ca. 120 m <sup>2</sup>
- davon Versickerungsfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>

**Öffentliche Verkehrsfläche**    **ca. 390 m<sup>2</sup>**

## 14. ANLAGEN

**14.1 Artenschutzrechtliche Bewertung**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 20.08.2025

**14.2 Umweltbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 25.08.2025

**14.3 Schalltechnische Untersuchung Gewerbe- und Straßenverkehrslärm**, pm\_akustik GmbH, München vom 10.11.2025)

## B) UMWELTBERICHT

(siehe: **Umweltbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 25.08.2025)

### Zusammenfassung

Auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Grünland-Fläche am Ortsrand Hergensweiler-Rupolz entlang der Straße „Baumgarten“ soll auf den Fl.-Nr. 88/4 und 88/16 mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan ein Gewerbegebiet für die Firmen Baumpflege Pemsl – Dominik Pemsl und Betz GmbH & Co. KG entstehen. Das Planungsgebiet für das neue Firmengelände wird zur nördlichen Plangebietsgrenze hin mit gliedernden und ortsrandgestaltenden Grünflächen eingerahmt. Der Grünflächenanteil des Planungsgebietes beträgt ca. 20% der Fläche, Versiegelungen und Gebäude nehmen rund 80% der Fläche ein.

Es kommt in Folge der Herstellung von Gebäuden, Erschließungsflächen und sonstige Außenanlagen trotz Vermeidungsmaßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch das Vorhaben sind jedoch, unter Berücksichtigung aller formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Kapitel 2.5), keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Baubedingte Eingriffe in die Schutzgüter werden gemäß der Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung (Kapitel 3.1) ermittelt. Das anrechenbare Ausgleichserfordernis von 8.224 Wertpunkten wird zur Gänze außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Konkret handelt es sich dabei um einen Forst-Bestand, der in einen standortgerechten Birken-Moorwald umgewandelt wird. So wird der Beitrag zur Aufwertung des NSG Degermoos geleistet sowie eine Verbesserung der ökologischen Situation im kleinflächigen Bereich des Flurstücks.

Damit verbleiben bei der Realisierung des Bebauungsplanvorhabens keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze.

## C) MONITORING

(siehe: **Umweltbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 25.08.2025)

### Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang.

### Monitoring

Das Monitoring bezieht sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dies gilt insbesondere für Umweltauswirkungen, deren Prognose unsicher ist, oder bei denen bereits ein kritischer Bereich erreicht ist. Art, Umfang und Zeitpunkt eines dem Projekt angemessenen Monitorings bestimmt die Gemeinde.

Erhebliche Umweltauswirkungen infolge der Umsetzung der Planung zeichnen sich nicht ab und sind gegenwärtig nicht zu erwarten. Diese sollen auch ohne konkrete

Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Pflichten erkannt werden. Innerhalb des Planungsprozesses wurden seitens der Fachbehörden keine Parameter benannt. Die Gemeinde geht allen Hinweisen nach, die auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Plandurchführung hindeuten und nutzt die Informationen der Behörden (§ 4(3) BauGB) und aus der Bevölkerung.

Die Überwachung bezieht sich auch auf unsachgemäßen Umgang mit dem Boden während der Bauzeit und auf die Entsorgung des Niederschlagswassers und des Abfalls, soweit diese erhebliche Umweltauswirkungen haben können. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden kann in einem solchen Fall auf Kosten des Verursachers auch ein externer Gutachter mit dieser Überwachung (Datenerhebung, Bewertung, Überwachung) beauftragt werden.

Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern sich die Kompensationsmaßnahmen als unzureichend erweisen, nicht ordnungsgemäß hergestellt oder widerrechtlich beseitigt werden. Plangebietsinterne Maßnahmen werden i.d.R. im Freianlagenplan Bestandteil der Baugenehmigung. Die Umsetzung plangebietsexterner Maßnahmen werden durch die Eigentümer sichergestellt und selbst hergestellt. Eine Erstkontrolle ist 2-3 Jahre nach Ablauf der Entwicklungspflege und erneut in 5 und 10 Jahren zu empfehlen. Ebenso wäre die dauerhafte Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme auf eine geeignete Naturverjüngung und die Entwicklung des standortangepassten Waldes in einem gemeinsamen Termin von der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Forstbehörde zu prüfen.

Plan aufgestellt am: 10.11.2025

Planer:



88289 WALDBURG

AM LANGHOLZ 12

TEL.: 07520/96666-0

e-MAIL:INFO@ZI-ING.DE

88171 WEILER SIMMERBERG

BAHNHOFSTRASSE 11

TEL.: 08387/924404-0

e-MAIL:INFO@ZI-ING.DE

Waldburg, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Hergensweiler, den

.....  
Wolfgang Strohmaier, Erster Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“

- |   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB   | am         | 15.05.2025               |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB   | am         | 30.05.2025               |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  | am         | 30.05.2025               |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB / verlängert LRA Lindau bis 25.07.2025  | vom<br>bis | 02.06.2025<br>01.07.2025 |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am         |                          |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB   | am         |                          |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom ..... gem. § 3(2) BauGB                      | vom<br>bis |                          |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB  | am         |                          |

Hergensweiler, den

.....  
Wolfgang Strohmaier, Erster Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung

am .....2026

Hergensweiler, den

.....  
Wolfgang Strohmaier, Erster Bürgermeister