

# **Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler**

## **ÄNDERUNG**

**im Bereich des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes  
„Im Baumgarten II“, Gemarkung  
Hergensweiler**

Stand: 10.11.2025



88289 WALDBURG  
88171 WEILER SIMMERBERG

AM LANGHOLZ 12  
BAHNHOFSTRASSE 11

TEL.: 07520/96666-0  
TEL.: 08387/924404-0

e-MAIL: INFO@ZI-ING.DE  
e-MAIL: INFO@ZI-ING.DE

## 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

Der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler hat in öffentlicher Sitzung am . . . . . 2025 die Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“, Gemarkung Hergensweiler beschlossen.

## RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

Für den räumlichen Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hergensweiler im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“, Gemarkung Hergensweiler ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 10.11.2025 maßgebend. Der räumlichen Änderungsbereich ist im Detailplan schwarz umrandet.

Hergensweiler, den

.....  
Wolfgang Strohmaier, Erster Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hergensweiler im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“, Gemarkung Hergensweiler.

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hergensweiler im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“, Gemarkung Hergensweiler stimmt mit der Beschlussfassung vom . . . . . überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hergensweiler, den

.....  
Wolfgang Strohmaier, Erster Bürgermeister

# **FNP – Änderungsbereich**

## **„Gewerbegebiet“**

### **Gemeinde Hergensweiler, Gemarkung Hergensweiler**

#### **– Neuausweisung Gewerbegebiet ca. 0,4 ha**

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.

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.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hergensweiler stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

- „Fläche für die Landwirtschaft“
- „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“

Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der geplanten Darstellung eines „Gewerbegebietes“ zu ändern.

## **Auswirkungen der Planung**

### **Erschließung**

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

### **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.

### **Naturschutzgebiete**

Nach der Biotopkarte befinden sich sowohl innerhalb, als auch in direkter Umgebung des Plangebietes keine Biotope.

## Altlasten

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## 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**.

## 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.

## 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.

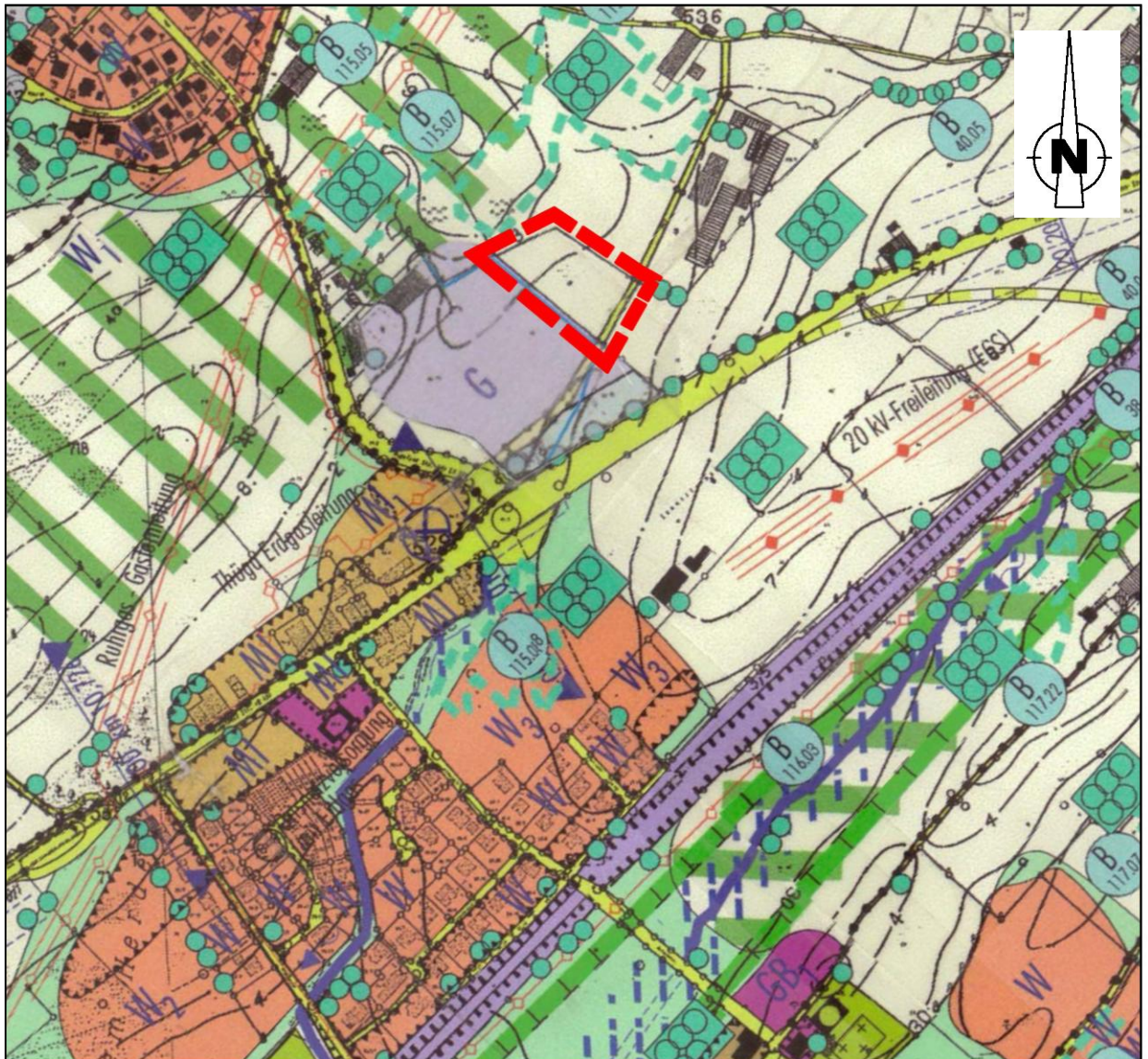
Es kommt in Folge der Herstellung von Gebäuden, Erschließungsflächen und sonstige Außenanlagen trotz Vermeidungsmaßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch das Vorhaben sind jedoch, unter Berücksichtigung aller formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Kapitel 2.5), keine erheblichen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



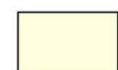
# FNP Bestand



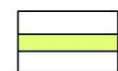
## LEGENDE



Änderungsbereich



Fläche für die  
Landwirtschaft

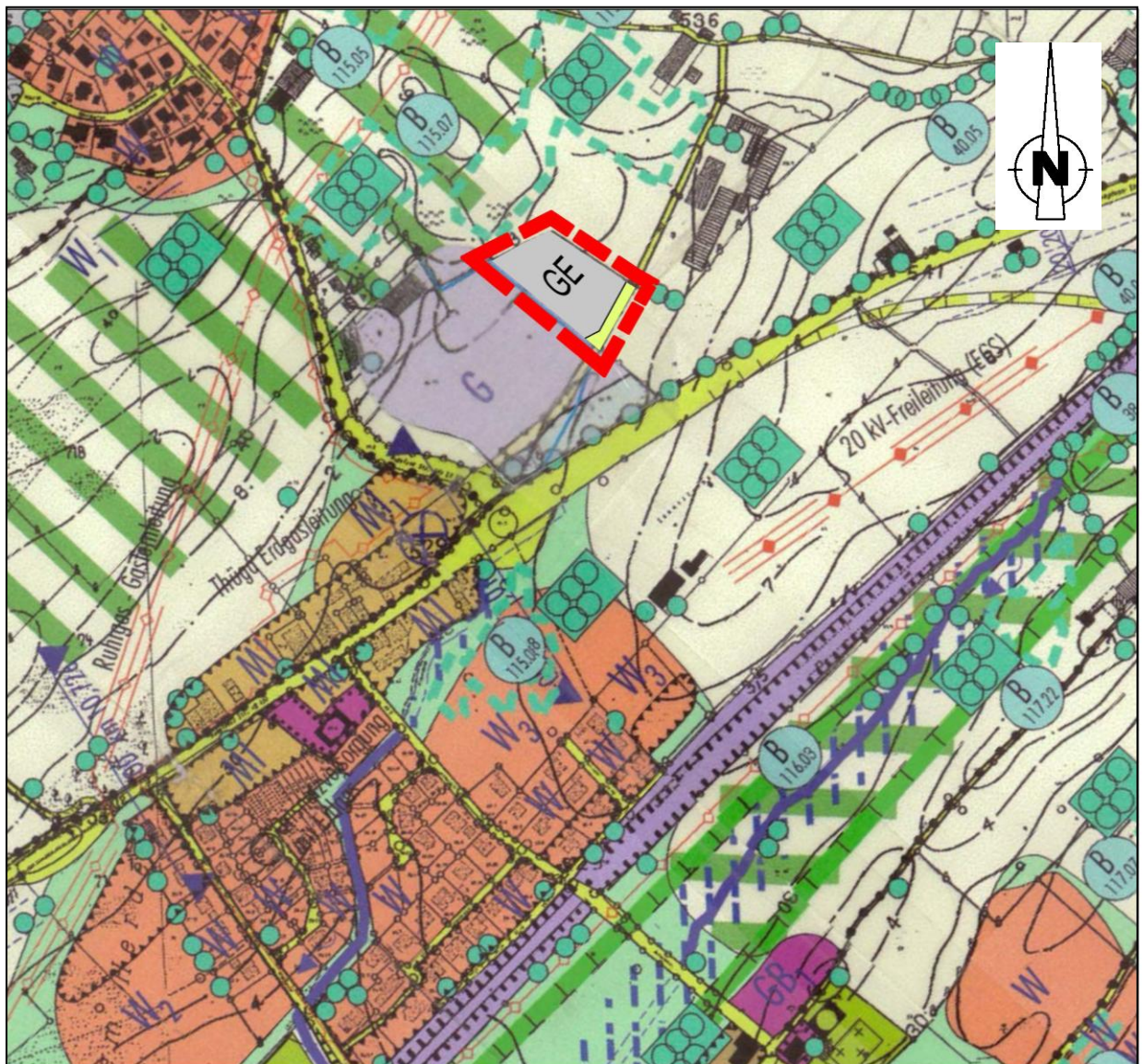


Überörtliche und örtliche  
Hauptverkehrsstraße

Maßstab 1/5000



# FNP Änderung (Darstellung nach Änderung)



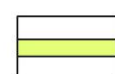
## LEGENDE



Änderungsbereich



GE Gewerbegebiet



Überörtliche und örtliche  
Hauptverkehrsstraße

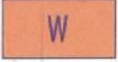


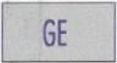
Maßstab 1/5000



# Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler

## Zeichenerklärung




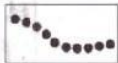

### Art der baulichen Nutzung

	Wohnbaufläche
	Dorfgebiet
	Mischgebiet
	Gewerbegebiet

### Gemeinbedarf

	Flächen für den Gemeinbedarf
--	------------------------------


### Überörtlicher und örtlicher Hauptverkehr

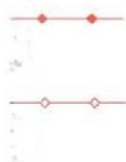
	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße
	geplante Verkehrsstraße
	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Hauptfuß- und Radweg
	Bahnanlagen

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	Versorgungsfläche für Elektrizität
	Kläranlage

### Natur und Landschaft

	Naturschutzgebiet (Art. 7 BayNatSchG)
	Naturdenkmal (Art. 9 BayNatSchG)
	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz (§5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) unterliegen
	Biotop (amtlich kartiert)
	Offenland-Feuchtfäche (Art. 13d(1) BayNatSchG) Erhalt, Pflege und Entwicklung
	Besonders exponierte Kuppen und Hänge - von Bebauung und Aufforstung freihalten
	Flächen mit besonderer ökologischer und landschaftsgestalterischer Bedeutung - von Bebauung und standortfremder Aufforstung freihalten
	Flächen mit besonderer orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung - von Bebauung freihalten
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Erhalt und Entwicklung kleinstrukturierter Standorte
	Ökologische Bachverbesserung
	Einzelgehölze, Gehölzgruppen, Feld- und Ufergehölze Feldhecken (Art. 13e BayNatSchG)
	Streuobstbestand, Erhalt, Pflege und Entwicklung
	Streuobstbestand mit amtlicher Biotopkartierung
	FFH-Gebiet, vgl. Karte im Erläuterungsbericht
	Aussichtspunkt



Oberirdische Versorgungsleitung

Unterirdische Versorgungsleitung

## Grünfläche



Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung/  
Öffentliche Grünfläche



Grünfläche mit Zweckbestimmung



Friedhof



Sportplatz/ Bolzplatz

## Wasserfläche



Bäche, zum Teil geschützt nach Art. 13d(1) BayNatSchG  
vgl. Themenkarte Gewässer



Stillgewässer, zum Teil geschützt nach Art. 13d(1) BayNatSchG  
vgl. Themenkarte Gewässer



Verrohrung

R

Regenüberlaufbecken / Regenrückhaltebecken



Überschwemmungsfläche

## Landwirtschaft / Wald



Fläche für die Landwirtschaft



Nadelwald  
- Umbau in standortgerechten Mischwald / Waldrandgestaltung



Mischwald, Tobelwälder zum Teil geschützt nach Art 13d(1) BayNatSchG  
vgl. Themenkarte Waldbewertung



Laubwald, Tobelwälder zum Teil geschützt nach Art 13d(1) BayNatSchG  
vgl. Themenkarte Waldbewertung

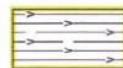


Wald auf Feuchtstandort, geschützt nach Art 13d(1) BayNatSchG  
Verwendung standortgerechter Baumarten

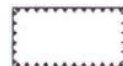


Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen

## Sonstiges



Fläche für nicht raumbedeutsame Windkraftanlagen



Flächen für bauliche Anlagen zum Schutz vor Lärm  
(nur im Bereich von zukünftiger Bebauung)



Altlasten



Gemeindegebietsgrenze

## **BEGRÜNDUNG**

zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hergensweiler im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“, Gemarkung Hergensweiler.

### **INHALT:**

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
3. ERFORDERNIS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
4. UMWELTBERICHT GEM. § 2 A BAUGB
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND  
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB
6. ANLAGEN

## 1. RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

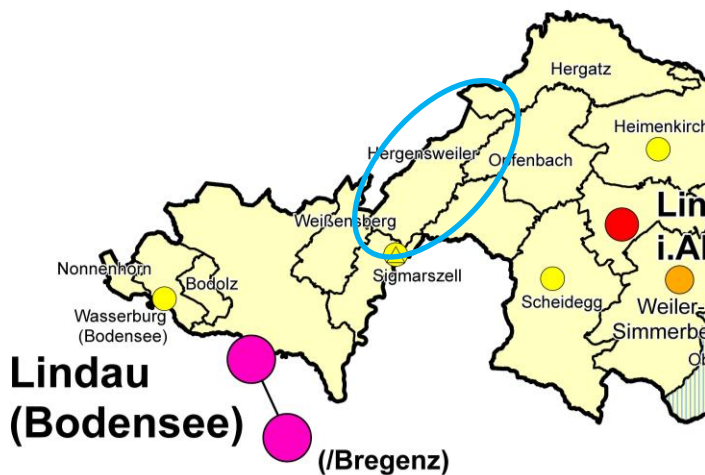
Der räumliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hergensweiler umfasst folgende Fläche:

**Teiländerung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“, Gemarkung Hergensweiler** mit einer Fläche von ca. 0,40 ha

- Gemeinde Hergensweiler „Gewerbegebiet“ (Gemarkung Hergensweiler)

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

### Landesentwicklungsplan Bayern <sup>1</sup>



Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt die Gemeinde Hergensweiler in der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell zum Landkreis Lindau (Bodensee). Die Region befindet sich im Regierungsbezirk Schwaben.

Der Verwaltungsraum ist wie der gesamte Landkreis der Raumkategorie „ländlicher Raum“ zugeordnet.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern.

### Regionaler Planungsverband Allgäu <sup>2</sup>

Die Region Allgäu liegt in Bayern im Regierungsbezirk Schwaben. Als die am weitesten nach Süden reichende Planungsregion Deutschlands grenzt sie an die bayerischen Regionen Augsburg, München und Oberland sowie an die die Landesgrenze überschreitende Region Donau-Iller (Bayern/Baden-Württemberg) an. Weitere Nachbarregionen sind die baden-württembergische Region Bodensee-Oberschwaben sowie die österreichischen Bundesländer Tirol und Vorarlberg.

Auf einer Fläche von 3.349 km<sup>2</sup> umfasst die Region Allgäu die Landkreise Lindau (Bodensee), Oberallgäu und Ostallgäu sowie die Kreisfreien Städte Kaufbeuren und Kempten (Allgäu). Insgesamt leben in der Region ca. 483.600 Einwohner.

Die Oberzentren der Region sind die Kreisfreien Städte Kaufbeuren mit ca. 43.100 Einwohnern und Kempten (Allgäu) mit ca. 67.500 Einwohnern. Ein gemeinsames Oberzentrum bilden die beiden Städte Sonthofen mit ca. 21.500 Einwohnern und

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2023

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Allgäu, Stand 2007



Immenstadt i. Allgäu mit ca. 14.200 Einwohnern. Die Stadt Lindau (Bodensee) mit ca. 25.200 Einwohnern bildet mit Bregenz/Österreich ein gemeinsames grenzüberschreitendes Oberzentrum. (Stand aller Einwohnerzahlen: 31.12.2016).

Naturräumlich ist die Region Allgäu durch die Alpen und das Alpenvorland geprägt. Im Westen grenzt sie als einziges bayerisches Gebiet direkt an den Bodensee an.

## **TEIL A Überfachliche Ziele und Grundsätze**

### **I Allgemeine Ziele und Grundsätze**

- 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
- (G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.
- 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.
- 3 (G) Die interregionale Zusammenarbeit mit den Planungsregionen Donau-Iller, Augsburg, München, Oberland und Bodensee-Oberschwaben sowie mit den benachbarten Gebieten Österreichs (Vorarlberg, Tirol) ist – soweit möglich – zu stärken.

## **TEIL B FACHLICHE ZIELE UND GRUNDSÄTZE**

### **II Wirtschaft**

#### **1 Wirtschaftliche Entwicklung der Region**

- 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
- (G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- (G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen und Grundsätzen 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 folgende Nutzungen dar:

- „Fläche für die Landwirtschaft“
- „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“

Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der geplanten Darstellung eines „Gewerbegebietes“ zu ändern.



Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

### 3. ERFORDERNIS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen zu beschreiben und zu leiten.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan ein **dynamischer Plan**, der fortzuschreiben ist, wenn dies durch veränderte Planungsgrundlagen oder Zielsetzungen erforderlich ist. Die Notwendigkeit ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen, ergibt sich auch u.a. bei aktuellen Bebauungsplanverfahren, wenn sich diese nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickeln.

Auch können **veränderte Nachfrageverhalten** z.B. bei Wohnbauland oder bei Gewerblichen Bauflächen eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich machen. In Anbetracht des derzeit sehr hohen Bedarfs nach Wohnraum müssen zeitlich schneller zu entwickelnde Flächen in den Fokus genommen werden. Darüber hinaus besteht auch vermehrt Bedarf an geeigneten Gewerblichen Bauflächen. Sie ergeben sich aus der Notwendigkeit, bestehenden Betrieben Erweiterungsflächen bereitstellen zu können. Auch sind in einigen Gemeinden keine Entwicklungsflächen für Gewerblichen Bauflächen mehr im aktuellen Flächennutzungsplan enthalten, so dass in Teiländerungsverfahren ebenfalls neue Gewerbeflächen dargestellt werden können.

Bei **aktuellen Bebauungsplanverfahren** ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Eine Genehmigung der Bebauungspläne ist erst dann möglich, wenn der FNP eine gewisse materielle Planreife erreicht hat, d. h. mindestens der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung stattgefunden hat und absehbar ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

### 4. UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB

Der Umweltbericht zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hergensweiler im Bereich des Gewerbegebietes beschreibt und beurteilt die im FNP dargestellten umweltrelevanten Änderungen durch Neuausweisungen bzw. Umwidmungen der Änderungsbereiche im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Der Schwerpunkt der Umweltprüfung liegt in der Standortprüfung der Siedlungsfläche in Form eines **Umweltberichts** für den dargestellten Teiländerungsbereich (**siehe Anlage 6.2 - Umweltbericht**).

Grundsätzlich ist ein Eingriff durch den Tatbestand der tatsächlichen Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen definiert. Eingriffe aufgrund eines Bauleitplanes sind gegeben, soweit neue Bauflächen dargestellt werden. Damit wird die Gemeinde verpflichtet, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelungen in die Abwägung der Bauleitplanung einzustellen.

Gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Vermeidungsgrundsatz wird im Rahmen der Teiländerung beachtet. Es erfolgt eine Prüfung der Überschneidung von naturschutzrechtlichen Sachverhalten. Diese Informationen werden bei dem geplanten Gewerbegebiet entsprechend berücksichtigt.

Die Ausgleichspflicht schreibt eine gleichartige Kompensation der Eingriffsfolgen vor. Sofern ein Ausgleichsdefizit bestehen sollte, erfolgen in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden Ersatzmaßnahmen für gleichartige oder gleichwertige Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle.

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

Am 15.05.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ beschlossen.

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 zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am..... liegt die Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ vom ..... bis..... zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

## **6. ANLAGEN**

**6.1 Artenschutzrechtliche Bewertung**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 20.08.2025

**6.2 Umweltbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 25.08.2025

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

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

zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hergensweiler im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“, Gemarkung Hergensweiler.

- |    |  |            |                          |
|----|--|------------|--------------------------|
| 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   | am         | 30.05.2025               |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden<br>gem. § 3 (1) BauGB  | vom<br>bis | 02.06.2025<br>01.07.2025 |
| 5. | Billigung des Entwurfes zur Teiländerung des Flächennutzungs-<br>planes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat              | am         |                          |
| 6. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | am         |                          |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Teiländerung des Flächen-<br>nutzungsplanes i. d. Fassung vom . . . . . gem. § 3 (2) BauGB | vom<br>bis |                          |
| 8. | Beschluss durch den Gemeinderat  | am         |                          |

Hergensweiler, den

.....  
Wolfgang Strohmaier, Erster Bürgermeister

---

Die Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB wurde durch  
das Landratsamt Lindau a.B. erteilt

mit Verfügung vom  
AZ.

---

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung und Beginn  
der Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

am .....

Hergensweiler, den

.....  
Wolfgang Strohmaier, Erster Bürgermeister