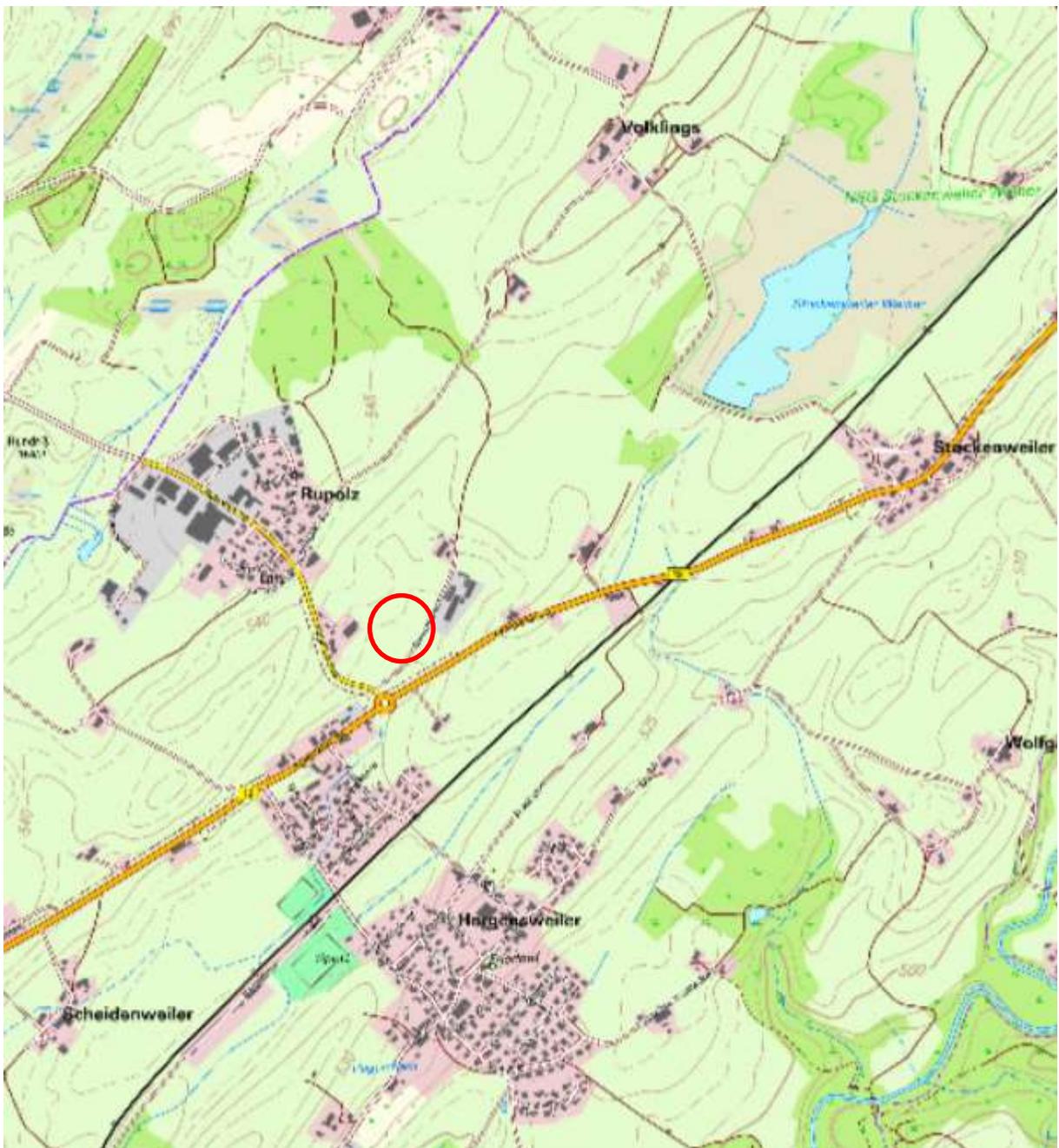




## SATZUNG über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“

Fassung vom: 20.03.2025



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
<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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<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 20.03.2025 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 20.03.2025
- Vorhabenpläne VEP 01 - 07
- Textteil in der Fassung vom 20.03.2025

### § 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“ zuwider handelt. 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

Pemsl: Baumpflege
Betz: Heizung / Solarthermie

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

- Betz: Heizungsinstallation und Solarthermie
- Pemsl: Baumpflege

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

- Büros
- Lagerhallen
- Ausstellungsbereiche
- Freilager
- Ladebereiche

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

### 1.2 Art der Betrieb und Anlagen § 1 (4) 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Fläche	Bezugsfläche in m <sup>2</sup>	LEK in dB	
		Tag	Nacht
TF 1	1.485	63	52
TF 2	1.285	59	48

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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

GRZ 0,6 <sup>*</sup>
----------------------

1.3.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO  
§ 19 (4) BauNVO



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



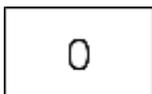
1.4.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag

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

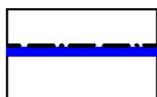


1.5.1 offene Bauweise

§ 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.

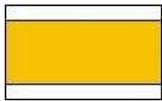
1.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 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

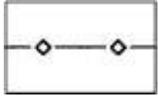


**1.7 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**



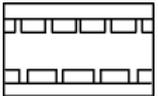
1.7.1 Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB

**1.8 Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB**



vorhandener Abwasserkanal

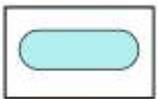
**1.9 Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte (GR – FR – LR) § 9 (1) 21 BauGB**



Leitungsrecht Abwasserkanal zu Gunsten der Gemeinde.

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

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



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

Für die Neubebauungen sind für die Regenwasserableitung separate Regenwasser-Versickerungsflächen 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 zuzuführen.

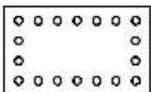


**1.12 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

Zweckbestimmung: - Eingrünung  
- Flächen für Versickerung

**1.13 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**

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



1.13.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

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.

*Folgt !*

### 1.13.5 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

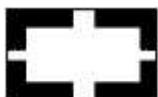
- Außenbeleuchtung - Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven Arten (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit sollten vor allem LED-Lampen 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).

### 1.13.6 Pflanzliste

Zur Verwendung kommen ausschließlich einheimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzen nachfolgender Arten:

*Folgt !*

## 1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



### 1.14.1 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 1.14.2 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. Örtliche Bauvorschriften

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

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

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.

### 2.2 Dachform / Dachgestaltung / Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

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).

### 2.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

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.

## 2.4 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

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.

## 2.5 Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

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.

# 3. Kennzeichnung und Hinweise

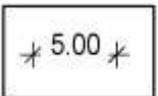
## 3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



geplante Gebäude

### **3.2 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.

### **3.3 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).

### **3.4 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.

### **3.5 Regenwasser**

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.

### **3.6 Höhensystem**

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

### **3.5 Immissionsschutz**

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Die dabei zugrunde zu legenden Außenlärmpegel können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden (siehe Anlagen).

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	13
2. Räumliche und strukturelle Situation	13
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	14
4. Übergeordnete Planungen	14
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren	14
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung	15
7. Auswirkungen der Planung	15
7.1 Erschließung	15
7.2 Ver- und Entsorgung	15
7.3 Immissionsschutz	16
7.4 Artenschutz	16
8. Altlasten	17
9. Durchführungsvertrag	17
10. Begründung der Festsetzungen	17
10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
10.2 örtlichen Bauvorschriften	18
11. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 1+(2) BauGB	19
12. Kosten der Maßnahme	19
13. Flächenbilanz	19
14. Anlage	20
<b>B) UMWELTBERICHT</b>	<b>20</b>
<b>C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB</b>	<b>20</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

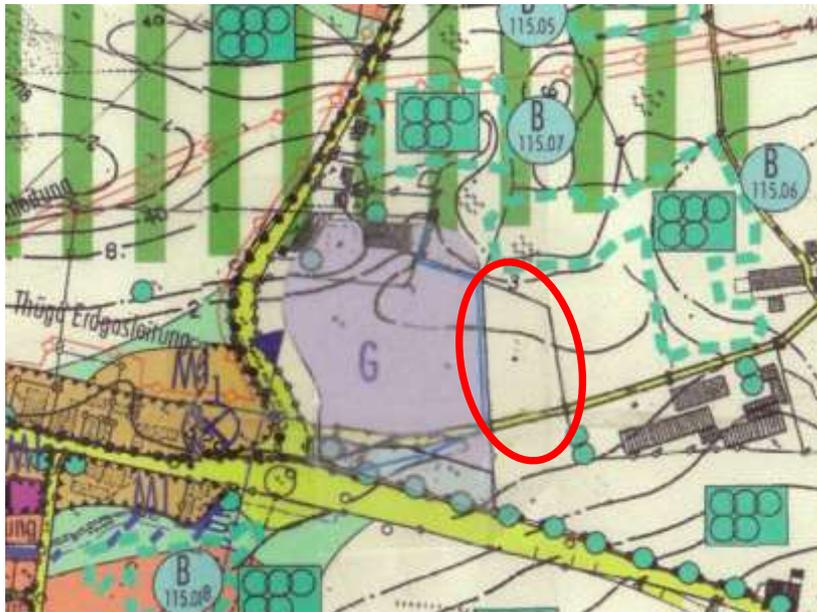
Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplanes Region Allgäu

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 Pems / 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.

### **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 Bauherrengemeinschaft Firmen Pems / Betz
- 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:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und das von den Erschließungsflächen

anfallende Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle zur Rückhaltung westlich in einen noch zu konzipierenden Regenwasser-Versickerungsbereich am Plangebietsrand geleitet werden.

Das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

### 7.3 Immissionsschutz

Zum Schutz der Nachbarschaft vor den Geräuschen zukünftiger Betriebe und Anlagen im Plangebiet wurde für den westlichen Bestandsbebauungsplan „Im Baumgarten“ eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt.

Ziel der Kontingentierung war, in der Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsrichtwerte so festzusetzen, dass keine Verschlechterung für die Nachbarschaft hervorgerufen wird. Diese Systematik wurde im vorliegenden Bebauungsplan fortgeführt. Die Geräuschkontingentierung erfolgt nach DIN 45691.

### 7.4 Artenschutz

(siehe: **Artenschutzrechtliche Bewertung**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 04.11.2024)

#### Zusammenfassung

Der private Vorhabensträger plant in der Gemeinde Hergensweiler die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines vorhabensbezogenen 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 Vorhabensfläche, 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. **ATTLASTEN**

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 PemsI – Baumpflege fest.

#### **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 Längenentwicklung 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.

## **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 **Einfriedigungen** 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 werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom ..... bis ..... werden 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:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 4.000 m<sup>2</sup></b>
<b>(1) Fa. PemsI</b>	<b>ca. 2.040 m<sup>2</sup></b>
- 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>
<b>(2) Fa. Betz</b>	<b>ca. 1.570 m<sup>2</sup></b>
- 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>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>ca. 390 m<sup>2</sup></b>

## 14. ANLAGEN

14.1 **Artenschutzrechtliche Bewertung**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 04.11.2024

14.2 **Umweltbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom .....2024

## B) UMWELTBERICHT

## C) MONITORING

Plan aufgestellt am: 20.03.2025

Planer:



88289 WALDBURG

88171 WEILER SIMMERBERG

AM LANGHOLZ 12

BAHNHOFSTRAÙE 11

TEL.: 07520/96666-0

TEL.: 08387/924404-0

e-MAIL:INFO@ZI-ING.DE

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         |            |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  | am         |            |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB   | vom<br>bis |            |
| 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 .....2024

Hergensweiler, den

.....  
Wolfgang Strohmaier, Erster Bürgermeister