

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Im Baumgarten II“ und Änderung des Flächennutzungsplanes**

Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit und Behörden **vom 02.06.2025 – 01.07.2025, Fristverlängerung LRA bis 25.07.2025** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

**1. Folgende Behörden haben nicht geantwortet oder keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:**

1.1	Regierung von Schwaben - Sachgebiet 24	12.06.2025
1.2	Regionaler Planungsverband Allgäu	13.06.2025
1.3	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben	11.06.2025
1.4	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt i.Allgäu	03.06.2025
1.5	Staatliches Bauamt Kempten	02.06.2025
1.6	TransnetBW GmbH	24.06.2025
1.7	Telekom	16.07.2025
1.8	Vodafone	27.06.2025
1.9	Amprion GmbH	10.06.2025
1.10	IHK Schwaben	30.06.2025
1.11	Thüga Energienetze GmbH	01.07.2025
1.12	BUND Naturschutz Kreisgruppe Lindau	27.06.2025
1.13	Große Kreisstadt Wangen im Allgäu	05.06.2025

**2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein**

**2.1 LRA Lindau – Bauwesen 24.07.2025**

Zu o.g. Verfahren bedanke ich mich für die gewährte Fristverlängerung, übersende die genannten Stellungnahmen

- Stellungnahme untere Bauaufsichtsbehörde (Bautechnik) vom 23.06.2025
- Stellungnahme untere Naturschutzbehörde vom 30.06.2025
- Stellungnahme technischer Umweltschutz vom 17.07.2025

zur Kenntnis und zur weiteren Veranlassung und teile aus bauplanungsrechtlicher Sicht ergänzend folgendes mit:

Gegenstand des vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBP) ist die Schaffung von Baurecht für

**Wird zur Kenntnis genommen.**  
Keine Abwägung erforderlich.

**Wird zur Kenntnis genommen.**  
Keine Abwägung erforderlich.

zwei Gewerbebetriebe (Firma Pemsl sowie Firma Betz) im Bereich der Gemeinde Hergensweiler.

In den Ziffern 1.1.1. und 1.1.1.1 sowie in §2, zweiter Spiegelstrich werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung von konkret-individuellem Baurecht geschaffen, was auch durch die konkrete Benennung der Vorhaben in der Gebietsbezeichnung („Pemsl Baumpflege“ und „Betz: Heizung/Solarthermie“) zum Ausdruck kommt. Dies entspricht im Wesentlichen dem klassischen Aufbau eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Entwurfsverfasser sieht in Ziffer 1.1.1.2 jedoch vor, dass nur solche Nutzungen im Plangebiet zulässig sein sollen, zu denen sich der (jeweilige) Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und bezieht sich hier auf die Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB. Bei dieser Regelung ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hier um eine besondere Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt.

Das gegenständliche Festsetzungskonzept genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht! Vorliegend werden die Mittel der Schaffung von konkret-individuellem (Ziffern 1.1.1 und 1.1.1.1, sowie § 2, zweiter Spiegelstrich) und allgemeinem - durch Durchführungsvertrag konkretisiertem-Baurecht (Ziffer 1.1.1.2) nach § 12 Abs. 3a BauGB unzulässig vermengt. Die Gemeinde wird daher gebeten, das Festsetzungskonzept und die anzuwendende Systematik der Planung zu prüfen und eine einheitliche Systematik der Planung herzustellen.

Hierzu folgende ergänzende Ausführungen:

*Mit § 12 Abs. 3a (eingefügt durch die BauGB Novelle 2007) wird der Anwendungsbereich des Durchführungsvertrags erweitert, und zwar für solche Fälle, in denen der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festsetzt. Dies war nach der zur bis zum 1.1.2007 maßgeblichen Rspr. (vgl. → Rn. 49) unzulässig. Abs. 3a Satz 1 eröffnet hierfür eine Lösung für Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 – sog. „Bau-recht auf Zeit“ – festzusetzen, dass die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als bedingte Festsetzungen zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist.*

*Vgl. hierzu weiterhin den sehr detaillierten Muster-Einführungserlass der Fachkommission Städtebau der ARGEBAU in Rn. 21b sowie aus der Lit. zB Bishopink/Arnold NVwZ 2007, 991 (krit. zur Regelung); Fleckenstein DVBl. 2008, 216 ff. (krit. zur Regelung mit weiterführenden Vorschlägen); Müller-Grune BauR 2008, 936/939 ff.*

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

**Wird berücksichtigt.**

Ziffer 1.1.1.2 wird gestrichen.

**Wird berücksichtigt.**

Ziffer 1.1.1.2 wird gestrichen.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Aus der Rspr. vgl. BVerwG Beschl. v. 6.10.2011 – 4 BN 19.11 –; OVG Münster Ur. v. 17.2.2011 – 2 D 36/09.NE –). Die durch entsprechende Festsetzungen beschriebene Nutzung stellt – so der o.g. Muster-Einführungserlass – noch kein Vorhaben im Sinne des § 29 dar. Das Vorhaben muss also im Durchführungsvertrag so konkret beschrieben werden, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber durch eine Änderung des Durchführungsvertrages zulässig werden (vgl. → Rn. 101c), ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

Keine Abwägung erforderlich.

VGH Mannheim Ur. v. 10.4.2014 – 8 S 47/12 –: Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan verstößt gegen § 12 Abs 3a S. 1 BauGB, wenn in ihm für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine bauliche Nutzung allgemein festgesetzt worden ist, ohne dass unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt worden ist, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

VGH Kassel (Ur. v. 14.11.2013 – 4 C 2414/11 –) charakterisiert die Besonderheit der Regelung wie folgt: § 12a Abs. 3a BauGB eröffnet im Sinne einer gelockerten Vorhabensbindung für die planende Gemeinde die Möglichkeit, kein konkretes Vorhaben fest-zusetzen, sondern ein Baugebiet, indem sie sich dabei eines der in der BauNVO angebotenen Baugebiete bedient oder für die konkrete städtebauliche Situation ein Baugebiet „erfindet“. Die Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB erlaubt es also der Gemeinde, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zu ermöglichen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen“; vgl. Wel-lens BauR 2014, 1883; Weitz NVwZ 2016, 114.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach Abs. 3a Satz 2 durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

Der Muster-Einführungserlass aa O – → Rn. 21b – (Tz. 2.3.3.3) geht davon aus, dass alle Nutzungen, die nach der allgemeinen Festsetzung des Bebauungsplans zulässig sein können, Gegenstand des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens sein müssen. „Das bedeutet, dass die Gemeinde wie bei einem entsprechenden Angebotsbebauungsplan alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen in ihre Abwägung einbeziehen und einen entsprechenden Umweltbericht erstellen muss. Auch die festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

*Auswirkungen iSd Nr. 2c der Anlage 1 zum BauGB müssen den allgemeinen Nutzungsmöglichkeiten Rechnung tragen.“  
Einschränkend muss man hierzu allerdings anmerken, dass dies in bestimmter Hinsicht nur eine pauschale Prüfung sein kann, da die konkreten Auswirkungen eines Vorhabens, auch die auf die Umwelt, aber auch in Hinsicht auf sonstige private oder öffentliche Belange, ggf. erst auf Grund des konkreten Projekts absehbar sein können. Evtl. „Lücken“ z.B zwischen den Ergebnissen einer Umweltprüfung des Bebauungsplans und dem konkreten Projekt müssten auf der Ebene der Vorhabenzulassung gelöst werden. Ggf. kann sich aber für die Gemeinde die Verpflichtung ergeben, einer Änderung des Durchführungsvertrags nur zuzustimmen, wenn der Bebauungsplan einer erforderlichen Prüfung und ggf. Nachjustierung unterzogen wird.*

*(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger, 157. EL November 2024, BauGB § 12 Rn. 101a-d, beck-online)*

Sofern konkret-individuelles Baurecht geschaffen werden soll wird die Gemeinde gebeten den Katalog zulässiger Nutzungen in Ziffer 1.1.1.1 auf Vollständigkeit zu prüfen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht beim BV PemsI offensichtlich die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung vor, welche im Katalog zulässiger Nutzungen nicht enthalten ist (unabhängig davon, ob eine solche nach § 8 BauNVO zulässig ist). Auch wäre zu prüfen, ob tatsächlich ausschließlich „Lagerhallen“ errichtet werden sollen. Die vorgesehene gewerbliche Nutzung durch einen Betrieb für Baumpflege und einen Betrieb Heizung/Solarthermie lässt vermuten, dass Hallen nicht ausschließlich zu Lagerzwecken genutzt werden sollen, sondern, dass auch Maschinenhallen oder Ähnliches errichtet werden sollen.

In Ergänzung zu den sonstigen technischen Hinweisen weisen wir noch auf folgenden Umstand hin:  
Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 88/4 verfügt ausweislich der vorgelegten Planungen über keine eigene straßenmäßige Erschließung. Nach dem vorgelegten Festsetzungskonzept wird das Grundstück dreiseitig durch private Grünflächen eingegrenzt, deren Zweckbestimmung (siehe Ziffer 1.12) Zufahrten etc. nicht zulassen. Das Grundstück soll -so lässt es zumindest die Planzeichnung vermuten- über das Grundstück mit der Fl.-Nr. 88/16 wegemäßig erschlossen werden. Hierfür ist allerdings kein Wegerecht vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Wegerechte in aller Regel die denkbar schlechteste Variante der Sicherung einer Zuwegung darstellen, da sie ausschließlich Rechtsinstrumente des Privatrechts darstellen: insoweit werden hier Bedenken hinsichtlich der gesicherten Erschließung vorgebracht.

Sofern eine straßenmäßige Erschließung über das gemeindliche Grundstück mit der Fl.-Nr. 79/7 erfolgen soll ist dies aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich und wäre anzupassen.

**Wird berücksichtigt.**

Betriebsleiterwohnungen werden ausgeschlossen.

**Wird berücksichtigt.**

Das LR1 - Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten Fa. PemsI – wird im Textteil ebenso wie LR2 ergänzt (auf dem Plan in der Legende bereits enthalten).

Die Zuwegung verbleibt über das geplante LR1. Die Erschließung ist somit gesichert.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Eine Erschließung über das gemeindliche Grundstück 79/7 ist nicht angedacht.

## 2.2 LRA Lindau – Kreisbrandinspektion

16.06.2025

Flächen für die Feuerwehr

Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3m, die lichte Höhe mindestens 3,50m betragen.

Löschwasserbedarf

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 auszustatten. Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (96m<sup>3</sup>/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Hierzu können alle Löschwasserentnahme-stellen in einem Umkreis von 300m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahme erst in 300m Entfernung sein darf. Hier sind wiederum ca. 80m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann.

Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche sind gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt.

Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20m, von mehr als 7,20m ein genormtes Hubrettungsgerät.

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichender Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Gemäß Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe steht für die Löschwasserversorgung der Grundschutz (800 l/min.) innerhalb des Löschbereichs zur Verfügung.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Belange der Feuerwehr sind im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und nachzuweisen.

**s.o.**

**s.o.**

**s.o.**

## 2.3 LRA Lindau – Untere Naturschutzbehörde 30.06.2025

**BEBAUUNGSPLAN****Einwendungen**

Die Planunterlagen sind naturschutzrechtlich und -fachlich nicht prüfbar. Es fehlen ein Umweltbericht und eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung

**Wird berücksichtigt.**

Der Umweltbericht mit E-/A-Bilanz wird zur öffentlichen Auslegung beigelegt.

**Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)**

Die Planunterlagen müssen entsprechend ergänzt werden. Für die Auswahl einer geeigneten Ausgleichsfläche steht die untere Naturschutzbehörde gerne im Vorfeld beratend zur Verfügung. So lassen sich Verzögerungen oder weitere Beteiligungsverfahren vermeiden.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage****Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB**

Wegen fehlender Unterlagen können diese zum jetzigen Zeitpunkt nicht geprüft werden.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB:**

S.o.

Für die Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sollten auf der privaten Grünfläche um das neue Gewerbegebiet Obststammhochbäume in einem Abstand von ca. 12 Metern gepflanzt werden. Mit dieser Art der Eingrünung kann die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes gelingen, es erfolgt eine landschaftsästhetische und ökologische Verknüpfung mit dem bestehenden, umgebenden Obstwiesen. Weiter kann die ruderalen und in Teilen feuchte Hochstaudenflur erhalten werden, die als mutmaßlicher BNT K 123 bereits eine „mittlere Wertigkeit“ besitzt und durch eine geschlossene Bepflanzung erheblich beeinträchtigt sein wird (Ausgleichspflicht).

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt deshalb ein entsprechend konkretisiertes Pflanzgebot mit Obsthochstämmen.

Das bestehende Feldgehölz im Südwesten des geplanten Gewerbegebietes ist über eine Pflanzbindung zu erhalten.

**Wird berücksichtigt.**

Wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

**Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:**

Der Artenschutzrechtliche Kurzbericht i.d.F. vom 04.11.2024 ist grundsätzlich geeignet und nachvollziehbar. Der Kurzbericht ist um die nachfolgenden Punkte und Sachverhalte zu ergänzen bzw. zu vervollständigen.

Die Relevanzprüfung (Kap. 3.3.1) hat an der Grenze zu FINr. 778/4 einen Hochstaudensaum festgestellt. Dieser kann, bei Vorkommen des Großen Wiesenknopfes, Lebensraum des Dunklen Ameisenbläulings sein. Dieser Sachverhalt ist in dem Artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu ergänzen und zu prüfen. Weiter wird empfohlen, den Hochstaudensaum aufgrund seiner Wertigkeit zu erhalten. So lassen sich weitere Prüfungen geeignet vermeiden (siehe Vorschlag zu einem

**Wird berücksichtigt.**

Der artenschutzrechtliche Kurzbericht wird entsprechend ergänzt.

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

konkreten Pflanzgebot oben).

Das Begleitgehölz an dem Entwässerungsgraben sollte mit einem festgesetzten Pflanzgebot erhalten bleiben. Das Feldgehölz ist Lebensstätte einer im Bestand rückläufigen, europäischen Vogelart die auch Gegenstand der Vorwarnliste in Bayern ist. Mögliche Beeinträchtigungen der Lebensstätte durch das Heranrücken der Gebäude bis an den Gehölzrand können durch das Pflanzgebot zu Hochstammobstbäumen (s.o.) geeignet ausgeglichen werden.

Die Anlage-, und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Eignung des gewässerbegleitenden Feldgehölzes als Lebensstätte für europäische Vogelarten (hier v.a. Stieglitz) ist ergänzend zu prüfen.

Nach Kap.4.2 der Relevanzprüfung sind in dem Plangebiet geeignete Strukturen und Lebensräume für die Zauneidechse vorhanden. Es ist deshalb erforderlich, ein Vorkommen gemäß Arbeitshilfe des BayLfU zu prüfen und zu untersuchen. Die Maßnahme M1 des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts ist nicht ausreichend, da diese keine Schädigungen oder Zerstörungen von Lebensstätten der Zauneidechse vermeidet oder ersetzt. Die untere Naturschutzbehörde steht für eine vorlaufende Abstimmung gerne zur Verfügung.

Die Maßnahme V2 des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Es besteht deshalb die Gefahr der Planung in den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Maßnahme V3 des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts Es besteht deshalb auch hier die Gefahr der Planung in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG.

Die Maßnahme V1 des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Es besteht deshalb die Gefahr der Planung in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG.

**Wird berücksichtigt.**

Wird über eine Pflanzbindung im Umweltbericht festgehalten.

**Wird berücksichtigt.****Wird berücksichtigt.**

Im Umweltbericht wurde auf das Vorkommen von Zauneidechsen geprüft.

Umweltbericht werden spezifischere Angaben zur Betroffenheit der Zauneidechsen gemacht. Die Relevanzprüfung wurde ergänzt

**Wird berücksichtigt.**

Wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

**Wird berücksichtigt.**

Wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

**Wird berücksichtigt.**

Wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

**LRA Lindau – Untere Naturschutzbehörde 01.07.2025**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Eine Planung in einen naturschutzrechtlichen Verbotstatbestand ist mit Ausnahme des § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG (s.u.) nicht gegeben.

Die Änderung ist auch nicht geeignet, in einen nicht

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

zulässigen Eingriff zu führen.

Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB:

Auf Ebene der Bauleitplanung sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden und wenn nicht vermeidbar, auszugleichen (Ausgleichsfläche)

Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:

Die Änderung des FNP kann in den Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG führen. Zur Vermeidung sind auf Ebene der Bauleitplanung die folgenden Sachverhaltsermittlungen durchzuführen und ggf. Maßnahmen (CEF) durchzuführen:

- Mögliche Betroffenheit des Dunklen Wiesenknopfameisenbläulings.
- Anlage-, und Betriebsbedingte Betroffenheit eines Feldgehölzes als Lebensstätte für europäische Vogelarten.
- Anlage-, und Betriebsbedingte Betroffenheit von Lebensstätten der Zauneidechsen

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Eingriff-Ausgleichs-Bilanz im Umweltbericht.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Die Punkte werden im Umweltbericht bearbeitet.

**2.4 LRA Lindau - Untere Bauaufsichtsbehörde 23.06.2025****Bebauungsplan - Hinweise zum Textteil:**Zu 1. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1. 7 .1 (S. 6)

Die dargestellte Ein- und Ausfahrt ist im Planteil nicht abgebildet.

**Wird berücksichtigt.**

Fehler, wird im Text gestrichen.

Zu 1. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.9 (S. 6)

Die unterschiedlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im Textteil ausschließlich auf die Gemeinde bezogen. Die im Plan dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Fa. Pemsl sind schriftlich zu ergänzen .

**Wird berücksichtigt.**

Das LR1 - Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten Fa. Pemsl – wird im Textteil ebenso wie LR2 ergänzt (auf dem Plan in der Legende bereits enthalten).

Zu 2. Örtliche Bauvorschriften

Die ab S. 8 aufgeführte Rechtsgrundlage ist zur korrigieren (§74 LBO ist durch Art. 81 BayBO zu ersetzen).

Zudem wird empfohlen im Textteil auf die gemeindliche Stellplatzsatzung hinzuweisen.

**Wird berücksichtigt.**

Rechtsgrundlage wird korrigiert

Zu Städtebauliche Begründung S. 14 - Darstellung FNP-Bestand

In den Planzeichnungen des bestehenden Flächennutzungsplanes sind die 9. Änderung (im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚Breg – Im Baumgarten‘) sowie die 10. Änderung (im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚Fa. Blaser‘) des FNP nicht dargestellt. Die genannten Änderungen sind zu ergänzen.

**Wird berücksichtigt.**

Planzeichnung FNP-Bestand wird ergänzt.

**Bebauungsplan - Hinweise zum Planteil:**Zu Grundstück 1 Vorhabens- und Entwicklungsplanung

Im Obergeschoss der geplanten Baumaßnahme wird eine Betriebsleiterwohnung dargestellt.

Gern. § 8 BauNVO sind in Gewerbegebieten Betriebsleiterwohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Die Notwendigkeit der Betriebsleiterwohnung erschließt sich jedoch nicht aus der geplanten Nutzung.

Zu Grundstück 2 (Fa. Betz)

**Wird berücksichtigt.**

Im VEP05 wird die geplante Wohnung gestrichen.

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Das geplante Gebäude sowie die geplante Zufahrt schöpfen die angegebene GRZ von 0,8 bereits nahezu aus. Es ist zu überprüfen inwieweit ausreichend Platz für erforderliche Stellplätze, die eigene Zufahrt sowie Lagerplätze im Außenbereich vorhanden sind.

**Flächennutzungsplan:**

In allen textlichen Beschreibungen ist die Bezeichnung ‚Gemarkung Rupolz‘ durch die Bezeichnung ‚Gemarkung Hergensweiler‘ zu ersetzen.

In den Planzeichnungen des bestehenden Flächennutzungsplanes sind die 9. Änderung (im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚Breg - Im Baumgarten‘) sowie die 10. Änderung (im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚Fa. Blaser‘) des FNP nicht dargestellt. Die genannten Änderungen sind in den Unterlagen zu ergänzen.

**Wird berücksichtigt.**

Im Plangebiet Nr. 1 wird die Überschreitung gem. § 19 Abs.4 BauNVO auf GRZ 0,8 / bei Nr. 2 auf 1,0 erhöht – Ziffer 1.3.1.

**Wird berücksichtigt.**

Bezeichnung wird korrigiert.

**Wird berücksichtigt.**

Planzeichnung FNP-Bestand wird ergänzt.

**2.5 LRA Lindau - Immissionsschutz****17.07.2025****BEBAUUNGSPLAN****1. Sachverhalt**

Die Gemeinde Hergensweiler beabsichtigt, für die Grundstücke Flur Nr. 88/4 und 88/16 der Gemarkung Hergensweiler einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen auf dem Grundstück Flur Nr. 88/4 die Fa. Pems Baumpflege und auf dem Grundstück Flur Nr. 88/16 die Fa. Betz Heizungsinstitution und Solarthermie angesiedelt werden.

Gemäß dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigt die Fa. Pems ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 430 m<sup>2</sup> zu errichten. Der südöstliche Teil des Gebäudes wird als Halle und Hackschnitzzellager, der nordwestliche Teil als Werkstatt und Lager sowie Büro und Besprechungsraum genutzt.

Die Nutzung der Halle ist nicht bekannt. Im Obergeschoss des Bürotraktes ist eine Betriebsleiterwohnung geplant.

Auf dem Grundstück Flur Nr. 88/16 soll durch die Fa. Betz ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 870 m<sup>2</sup> errichtet werden. Im südöstlichen Teil des Gebäudes sind im Erdgeschoss ein Büro und Aufenthaltsraum sowie sanitäre Anlagen, im 1. Obergeschoss zwei Büros und eine Lagerfläche und im 2. Obergeschoss ein Lager, Technikraum und Pelletlager geplant. Die Nutzung des restlichen Gebäudes ist in den Plänen nicht dargestellt. Eine Betriebsbeschreibung der beiden Betriebe liegt ebenfalls nicht vor.

Südöstlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verläuft in einem Abstand von ca. 70 m die Fahrbahnmitte der Bundesstraße 12.

Die maßgeblichen Immissionsorte der bestehenden bzw.

**Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

**Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

**Wird berücksichtigt.**

Im VEP05 wird die geplante Wohnung gestrichen.

**Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

**Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

**Ausführungen werden zur Kenntnis**

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung befinden sich in westlicher Richtung auf den Grundstücken Flur Nr. 76/3, 718/4, 718/5 und 718/6 im Außenbereich. Darüber hinaus existieren schutzwürdige Immissionsorte in nordöstlicher Richtung auf dem Grundstück Flur Nr. 778/8 in Form einer Betriebsleiterwohnung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Breg- Im Baumgarten“ und auf den Grundstücken Flur Nr. 778/1, 778/5 und 778/7 in Form von Wohnhäusern im Außenbereich.

Den o.g. Immissionsorten sind gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 die nachstehenden Orientierungswerte zuzuordnen:

Außenbereich (z.B. Flur Nr. 76/3, 718/4, 718/5, 718/6, 778/1, 778/5, 778/7):  
tagsüber/nachts 60/50 bzw. 45 dB(A)

Gewerbegebiet (z.B. Flur Nr. 88/4, 88/16 und 778/8):  
tagsüber/nachts 65/55 bzw. 50 dB(A).

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Bei zwei angegebenen Nachtorientierungswerten soll der höhere Wert zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden.

**2. Immissionssituation****2.1 Straßenverkehrslärmimmissionen der B 12**

Auf die schutzwürdigen Räume (Büroräume, Betriebsleiterwohnung) innerhalb des Planungsgebietes wirken die Straßenverkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 12 ein.

Unter Berücksichtigung

- einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke auf der Bundesstraße 12 von 7.521 Kfz/24 h (Stand 2024)
- einer maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke von tagsüber/nachts 437/67 Kfz/h (Stand 2024)
- eines Lkw-Anteils von tagsüber p1/p2 von 1,9/4,3 % und nachts von p1/p2 von 4,0/7,4 % (errechnet aus dem Verhältnis der Standardwerte gemäß Tab. 2 der RLS-19)
- einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h
- einer ungehinderten freien Schallausbreitung und
- der Schallabnahme über die Entfernung

ergeben sich gemäß dem überschlägigen Prognosemodell des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz nach der RLS-19 am nächstgelegenen Bürofenster des Bauvorhabens Betz in einem Abstand von ca. 85 m zur Fahrbahnmitte die nachstehenden Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm der Bundesstraße 12 von:

tagsüber/nachts 54/46 dB(A).

Demzufolge werden die o.g. zulässigen Orientierungswerte eines Gewerbegebietes deutlich unterschritten. An der zur Bundesstraße weiter entfernten Betriebsleiterwohnung der Fa. Pemsil werden die Orientierungswerte ebenfalls eingehalten.

**genommen.**  
Keine Abwägung erforderlich.

**Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**  
Keine Abwägung erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

## 2.2 Gewerbliche Lärmimmissionen im Planungsgebiet

Auf das Planungsgebiet wirken die gewerblichen Lärmimmissionen des benachbarten Gewerbegebietes „Im Baumgarten“ und der gewerblichen Nutzungen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Breg- Im Baumgarten“ und „Fa. Blaser“ ein.

An den im Planungsgebiet schutzwürdigen Immissionsorten, an denen der Tagesorientierungswert einzuhalten ist (Büroräume, Besprechungsräume), ist eine Einhaltung des zulässigen Tagesorientierungswertes eines Gewerbegebietes von 65 dB(A) zu erwarten, da diese Nutzungen bereits im bestehenden Gewerbegebiet zulässig sind.

An der geplanten Betriebsleiterwohnung kann ohne rechnerischen Nachweis nicht davon ausgegangen werden, dass der Nachtorientierungswert von 50 dB(A) eingehalten wird, da für die in westlicher Richtung angrenzenden Gewerbegebiete GE 2 bzw. GE 4 des Gewerbegebietes „Im Baumgarten“ Emissionskontingente für die Nachtzeit von 52 bzw. 48 dB(A) festgesetzt wurden. Bei der Bestimmung dieser Emissionskontingente im Bauleitplanverfahren wurden die jetzt geplanten zusätzlichen Immissionsorte nicht berücksichtigt.

Bei der Beibehaltung der Betriebsleiterwohnung in der Teilfläche 1 ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

## 2.3 Gewerbliche Lärmimmissionen, ausgehend vom Planungsgebiet

Von den im Planungsgebiet geplanten gewerblichen Nutzungen gehen zusätzliche Lärmimmissionen aus, die auf die Umgebungsbebauung einwirken. In der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.2 des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ in der Fassung vom 20.03.2025 wurden für die Teilfläche 1 (Fa. Pems) bzw. Teilfläche 2 (Fa. Betz) Emissionskontingente von tagsüber/nachts 63/52 dB(A) bzw. 59/48 dB(A) festgesetzt.

Wie diese Emissionskontingente bestimmt wurden, ist nicht nachvollziehbar, da keine schalltechnische Untersuchung vorliegt. Es ist zu vermuten, dass die Emissionskontingente der benachbarten Gewerbegebiete GE 2 und GE 4 des Bebauungsplanes „Im Baumgarten“ ohne rechnerischen Nachweis übernommen wurden.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Büro Sieber vom 09.07.2013 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Baumgarten“ wurden die Emissionskontingente und Zusatzkontingente dieses Bebauungsplanes so dimensioniert, dass die Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten Flur Nr. 76/3 und 718/4 die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm voll ausschöpfen. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten zusätzlichen Emissionskontingente können deshalb an den o.g. Immissionsorten zu einer Überschreitung der zulässigen

**Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

**Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

**Betriebsleiterwohnung wird im VEP05 gestrichen.**

**Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

**Wird berücksichtigt.**

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden.

Immissionsrichtwerte führen.

Eine schalltechnische Untersuchung ist erforderlich.

### 3. Beurteilung

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“ dann keine Bedenken, wenn bei der weiteren Planung die nachstehenden Maßgaben berücksichtigt werden:

#### 3.1

Im weiteren Verfahren ist durch eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen nachzuweisen, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“ festgesetzten Emissionskontingente, unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Emissionskontingente und Zusatzkontingente des Bebauungsplanes „Im Baumgarten“, an den maßgeblichen Immissionsorten Flur Nr. 76/3 und 718/4 Hergensweiler die Einhaltung der für ein Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von tagsüber/nachts 60/45 dB(A) sicherstellen. Ggf. sind die festgesetzten Emissionskontingente zu reduzieren. Die Lärmimmissionen aus dem Bereich der vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Fa. Blaser“ und „Breg- im Baumgarten“ sind aufgrund des größeren Abstandes und des geringen bzw. beschränkten Betriebsumfanges an den o.g. Immissionsorten nicht immissionsrelevant und müssen deshalb nicht als Vorbelastung berücksichtigt werden.

Darüber hinaus ist in der schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“ geplanten Betriebe im bestimmungsgemäßen Betrieb bei max. Emissionen die aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten bestimmten Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten Flur Nr. 76/3 und 718/4 einhalten können. Dadurch soll nachgewiesen werden, dass der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan auch umsetzbar ist.

#### 3.2

Durch eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen ist nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan „Im Baumgarten“ und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“ für die Teilfläche 2, an den schutzwürdigen Räumen der Betriebsleiterwohnung in der Teilfläche 1 die für ein Gewerbegebiet zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von tagsüber/nachts 65/50 dB(A) eingehalten werden.

#### Hinweis:

Vor der Erstellung dieser schalltechnischen Untersuchung sollte mit der Gemeinde Hergensweiler geklärt werden, ob diese einer Betriebsleiterwohnung zustimmt. Diese Nutzung wurde von der Gemeinde im Bebauungsplan „Im Baumgarten“ und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Blaser“ stets abgelehnt, um die Nutzung der Gewerbegebietsflächen nicht einzuschränken.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Wird berücksichtigt.**

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden.

**Wird berücksichtigt.**

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden.

**Wird berücksichtigt.**

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden.

**Betriebsleiterwohnung wird im VEP05 gestrichen.**

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung****3.3**

In Nr. 3.7 „Immissionsschutz“ (fälschlicherweise als 3.5 bezeichnet) des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist der 1. Absatz zu streichen.

Ein passiver Schallschutz aufgrund von Verkehrslärmimmissionen ist gemäß der Prognose in Nr. 2.1 nicht erforderlich. Darüber hinaus wird auf eine schalltechnische Untersuchung verwiesen, die nicht vorliegt.

**Wird berücksichtigt.**

Passus wird gestrichen.

**3.4**

Nr. 7.3 Abs. 2 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist fachlich fehlerhaft und ist nach Vorliegen der Ergebnisse der in 3.1 und 3.2 geforderten schalltechnischen Untersuchungen neu zu fassen.

**Wird berücksichtigt.**

Wird nach Vorlage des Gutachtens korrigiert.

**3.5**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Nutzung der Hallen der Fa. Pemsl und der Fa. Betz in den Grundrissplänen einzutragen (z.B. Fahrzeughalle, Warenlager, Montage).

**Wird berücksichtigt.**

Grundrisspläne werden ergänzt.

**LRA Lindau - Immissionsschutz****17.07.2025****FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Absatz „Immissionsschutz“ im Textteil der Flächennutzungsplanänderung ist fachlich fehlerhaft und sollte deshalb wie folgt geändert werden:

**Wird berücksichtigt.**

Absatz wird entsprechend geändert.

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

**s.o.**

Ziel der Kontingentierung ist, dass der erste Betrieb, der sich in einem Gewerbegebiet ansiedelt, an der schutzwürdigen Umgebungsbebauung nicht bereits den nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwert voll ausschöpft und die verbleibenden Flächen damit nur eingeschränkt nutzbar sind. Diese Systematik wurde im vorliegenden Bebauungsplan fortgeführt. Da die Emissionskontingente des Bestandsbepbauungsplanes „Im Baumgarten“ an den maßgeblichen Immissionsorten Flur Nr. 76/3 und 718/4 die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm bereits voll ausschöpfen, wurden die Emissionskontingente im vorliegenden Bebauungsplan so dimensioniert, dass sich die Lärmsituation an diesen Immissionsorten trotz zusätzlicher Gewerbeflächen nicht weiter verschlechtert. Die Geräuschkontingentierung erfolgt nach DIN 45691.“

**s.o.****2.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten****01.07.2025****BPlan - Bereich Forsten:**

Am Südwestrand des Geltungsbereichs befindet sich ein Gehölzstreifen der sich vorwiegend aus Weiden zusammensetzt. Dabei handelt es sich aufgrund der linearen Struktur nicht um Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

**Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung****Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Dennoch erscheint uns ein Hinweis hilfreich: Mit der nun eingeplanten Eingrünung und Regenrückhaltung steigt der Abstand der Gehölze zu den Gewerbehallen auf etwa 10m an. Nach den Eindrücken aus den Unterlagen sind sie aktuell stabil zu beurteilen. Da es sich aber um eher kurzlebige Weichlaubhölzer handelt und die Höhenentwicklung noch fortschreitet, kann die Stabilität zurück bzw. verloren gehen. Gerade bei der Lage der Bäume in Hauptwindrichtung vor den Gebäuden kann dies kritisch sein. Deswegen sollten die Gehölze kontrolliert und bei Bedarf zurückgeschnitten werden.

BPlan - Bereich Landwirtschaft:

Da für uns wichtige Teile (Umweltbericht/Ausgleich) des Antrages fehlen, ist für uns eine abschließende Stellungnahme nicht möglich! Gegen die Planungen in den uns vorgelegten Unterlagen haben wir aus heutiger Sicht keine Einwände.

FNP - Bereich Forsten:

Von der Änderung des Flächennutzungsplans für die Gewerbehallen sind keine forstlichen Belange betroffen. Waldrechtlich sind somit weder Ergänzungen noch Änderungen veranlasst.

FNP - Bereich Landwirtschaft:

Da für uns wichtige Teile (Umweltbericht/Ausgleich) des Antrages fehlen, ist für uns eine abschließende Stellungnahme nicht möglich!

Gegen die Planungen in den uns vorgelegten Unterlagen haben wir aus heutiger Sicht keine Einwände.

**Wird berücksichtigt.**

Wird im Umweltbericht aufgenommen.

**Wird berücksichtigt.**

Der Umweltbericht mit E-/A-Bilanz wird zur öffentlichen Auslegung beigelegt.

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

**Wird berücksichtigt.**

Der Umweltbericht mit E-/A-Bilanz wird zur öffentlichen Auslegung beigelegt.

**2.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 30.06.2025**

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Inhaltlich sind die Belange der Bodendenkmalpflege unter Punkt 3.4 korrekt abgebildet. Wir bitten um die Verwendung des richtigen Gesetzeswerkes und daher den Austausch des § 20 DschG Baden-Württemberg durch Art. 8 des BayDSchG.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

**Wird berücksichtigt.**

Gesetzeswerkes wird korrigiert.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**2.8 Wasserwirtschaftsamt Kempten 30.06.2025**

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 20.03.2025) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Geplant ist die Errichtung von zwei

**Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine Abwägung erforderlich.

gewerblichen Gebäuden (Fa. Betz / Fa. Pems) auf einem Geltungsbereich von ca. 0,4 ha.

Hierzu geben wir folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:

### 1. Altlasten

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

### 2. Vorsorgender Bodenschutz

#### Bewertung der Bodenfunktionen

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Für die im Geltungsbereich vorkommenden Böden sind deshalb die im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten relevanten Bodenfunktionen zu bewerten (d.h. natürliche Ertragsfähigkeit, Rückhaltevermögen für organische und anorganische Schadstoffe, Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen sowie Standortpotential für natürliche Vegetation). Eine Bewertung der Bodenfunktionen kann beispielsweise anhand des Umweltatlas Bayern oder unter Zuhilfenahme des Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (LfU, 2003) durchgeführt werden.

**Wird berücksichtigt.**

Wird im Umweltbericht aufgenommen.

Im Umweltbericht sind außerdem die Auswirkungen des Vorhabens zu beschreiben und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Diese sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

#### Maßnahmen zum Schutz des Bodens bei Bautätigkeiten

Sämtliche nachfolgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sollten in der Satzung zum Bebauungsplan des Vorhabens als Festsetzung bzw. Auflage aufgenommen werden, um eine Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen.

**Wird berücksichtigt.**

Wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.3 der Hinweise aufgenommen.

#### *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“. **S.O.**
- 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. **S.O.**
- 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. **S.O.**
- Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu **S.O.**

befahren (z.B. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen).

- Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten. **S.O.**

*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. **S.O.**
- Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. **S.O.**
- 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. **S.O.**
- 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). **S.O.**
- Sofern anfallender Bodenaushub innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche verwertet werden soll, ist dieser im Vorfeld nach §§ 6 - 8 BBodSchV zu analysieren. **S.O.**
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen. **S.O.**
- Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen. **S.O.**
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. **S.O.**

*Bodenkundliche Baubegleitung:*

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

Für fachliche Fragen zum Thema Bodenschutz steht das Beratungsangebot des Wasserwirtschaftsamtes Kempten, Fr. Geisler unter Tel. 0831-52610-126 zur Verfügung.

### 3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten des Regionalplans Allgäu

zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.  
Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die Trinkwasserlieferung des Zweckverbands Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert, das über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage bereitgestellt wird.

#### 4. Gewässerschutz

##### Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser (bzw. auch stark verunreinigtes Niederschlagswasser) aus dem Bauvorhaben ist über die gemeindliche Kanalisation in die Abwasserbehandlungsanlage der Stadt Wangen einzuleiten. Dort kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

##### Niederschlagswasser

Mit dem Konzept der geplanten Versickerung des im Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers (vgl. Versickerungsmulden mit 30 cm Oberbodenschicht entlang des süd-westlichen Begrenzungsbereichs) besteht grundsätzlich Einverständnis, da aus wasserwirtschaftlicher Sicht Niederschlagswasser vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Bei der Versickerung sind die Anforderungen des neuen DWA-Arbeitsblatt A 138-1 (bis-her galt an dessen Stelle das alte DWA-Arbeitsblatt A 138, zusammen mit dem DWA-Merk-blatt M 153) zu beachten.

Für Entwässerungsflächen < 1.000 m<sup>2</sup> ist ggf. eine erlaubnisfreie Versickerung in den Untergrund unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich. Ansonsten ist beim Landratsamt Lindau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Als wirksame Maßnahme zur Rückhaltung und Abflussverzögerung von Regenwasser sollte zudem die Begrünung der geplanten Flachdächer (hier lt. vorgelegtem VEP Fa. Pems 10 ° Dachneigung, Fa. Betz 20° Dachneigung geplant) im Bebauungsplan festgesetzt werden, die aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich empfohlen wird. Extensive Dachbegrünungen sind generell bei Dachneigungen bis ca. 20° (ggf. mit Jutenetz), sowie ggf. auch bei etwas steileren Dächern mit entsprechenden Vorkehrungen gegen mögliche Substrat-Abspülung möglich (z.B. durch Einbau von Schubschwellen oder Rasterelementen, vgl. <https://www.baunetzwissen.de/geneigtes-dach/fachwissen/dachdeckungen/dachbegrueung-158487>). Zudem lassen sich extensive Dachbegrünungen aufgrund des geringen Pflegeaufwands und der geringen Wuchshöhen auch sehr gut mit Photovoltaikanlagen kombinieren.

Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, empfehlen wir eine Baugrunduntersuchung durch ein hydrogeologisches Fachbüro.

Sollte eine Versickerung aufgrund gering durchlässiger Böden nachweislich nicht möglich sein, so wäre zunächst zu prüfen, ob die Versickerungsfähigkeit durch einen gänzlichen oder bereichsweisen Bodenaustausch (für die Herstellung von

**Wird zur Kenntnis genommen.**  
Keine Abwägung erforderlich.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet**

Berücksichtigung im Umweltbericht, Aufnahme als Empfehlung für die Dachflächengestaltung.

**Wird zur Kenntnis genommen.**  
Eine Baugrunduntersuchung ist laut Vorhabenträger nicht erforderlich.

Sickerfenstern) entsprechend verbessert werden könnte, um zumindest eine Teilversickerungslösung realisieren zu können. Andernfalls ist das anfallende Niederschlagswasser ggf. gedrosselt in oberirdische Gewässer und/oder in Abstimmung mit der Kommune in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102-2, sowie für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Hierfür ist beim Landratsamt Lindau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Bei befestigten Flächen < 1.000 m<sup>2</sup> ist bei Beachtung der TRENOG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG eine erlaubnisfreie Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter möglich.

### 5. Oberflächengewässer

Der Planungsbereich grenzt im Südwesten an einen Entwässerungsgraben und wird nach Nordosten von einem Hochstaudensaum eingerahmt. Des Weiteren verlaufen im näheren Umfeld westlich, südlich und östlich (60-m-Bereich) des Geltungsbereichs Quell- und Seitenbäche des Riegersbachs (Gew. III. Ordnung), die bedauerlicherweise nahezu vollständig verrohrt sind.

Die genaue Lage der verrohrten Bäche im Umfeld des Geltungsbereichs ist nicht bekannt. Verrohrte Gewässer dürfen keinesfalls überbaut werden, daher ist bereits auf Ebene der Bauleitplanung deren tatsächliche Lage exakt zu ermitteln. Sollten verrohrte Gewässerstrecken noch innerhalb des Geltungsbereichs liegen, so wären diese zu öffnen und auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis zzgl. 15 % Klimazuschlag und 0,5 m Freibordmaß auszubauen. Gewässeröffnungen stellen einen Gewässerausbau nach § 67 WHG dar und sind planfeststellungs- bzw. plangenehmigungspflichtig.

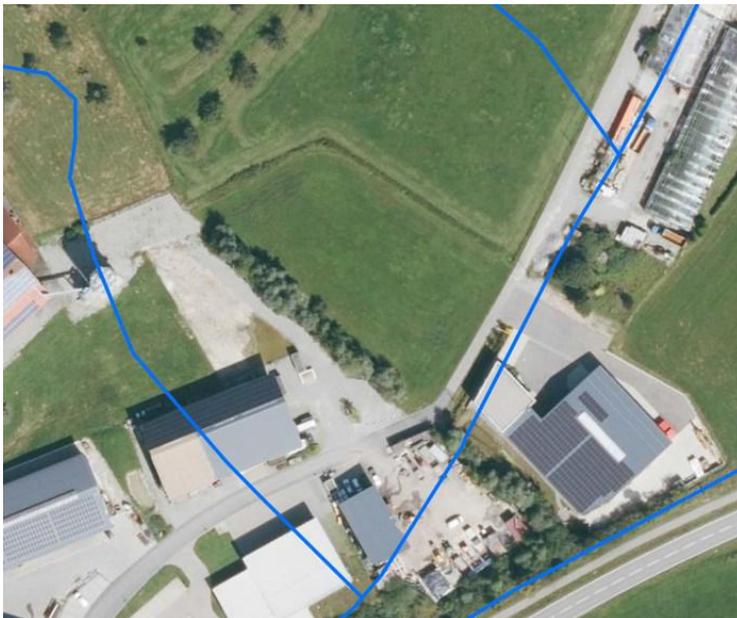


Abb.: Luftbild mit lagemäßig nur extrem ungenau dargestellten

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

*verrohrten Gewässerläufen*

Zu offenen Gewässerläufen ist grundsätzlich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen (gemessen ab Uferböschungsoberkante!) vorzusehen und von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten, um Unterhaltungsarbeiten am Gewässer nicht zu behindern und einen gewässerökologischen Pufferstreifen zu erhalten. Dieser Streifen sollte mit ortsüblichen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden (gewässertypischer Ufergehölzstreifen).

Für den Geltungsbereich liegen uns leider keine Daten bzgl. möglicher Überschwemmungsgebietsflächen vor.

*Ergänzender Hinweis:*

Im direkt östlich / nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan „Breg – Im Baumgarten“ vom Herbst 2020 wurde eine angestrebte Bachöffnung entlang des Grundstücks 778/8 trotz mehrfacher Beteiligung leider als „nicht verhältnismäßig“ angesehen. Daher sollte unbedingt darauf hingewirkt werden, dass wenigstens ein maximal möglicher Grünstreifen entlang des Entwässerungsgrabens und der Hochstaudenflur bestehen, unbefestigt und unversiegelt bleiben und dieser Bereich bestenfalls noch bepflanzt wird. Eine Umzäunung der Grundstücke sollte zur Gewährleistung der Zugänglichkeit für Unterhaltungsarbeiten mit Großgeräten nicht zugelassen werden.

**6. Wild abfließendes Wasser**

Infolge von Starkregenereignissen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans generell Überflutungen auftreten. Die sog. „Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (HiOS-Karte) zeigt für den direkten Planungsbereich zwar nur eine geringe Gefahr durch mögliche Abflussbereiche bzw. Fließwege infolge von Starkregen, sowie einen geringen möglichen flächigen Auf- bzw. Aufstau von Geländesenken im südlichen bzw. westlichen Planungsbereich (vgl. nachfolgende Luftbild-Karte). Jedoch können auf den angrenzenden Flächen Fließwege mit starkem Abfluss verlaufen, die bei Behinderung ggf. schnell einen anderen Abflussweg nehmen können.

Aufgrund der kleinmaßstäblichen, bayernweit relativ „groben“ HiOS-Datengrundlage empfehlen wir der Gemeinde Hergensweiler, eine mögliche Gefährdungssituation durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen z.B. mittels einer Ortsbegehung und Ortskenntnissen zu verifizieren oder zu widerlegen. Gegebenenfalls können gefährdete Bereiche z.B. durch Geländemodellierungen und / oder bauliche Anpassungen bzw. Vorsorgemaßnahmen geschützt werden, wodurch das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert werden kann.

Jedoch weisen wir darauf hin, 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.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Bepflanzung ist durch das Feldgehölz bereits vorhanden. Gestaltung der Retentionsflächen amphibienfreundlich.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Wird berücksichtigt.**

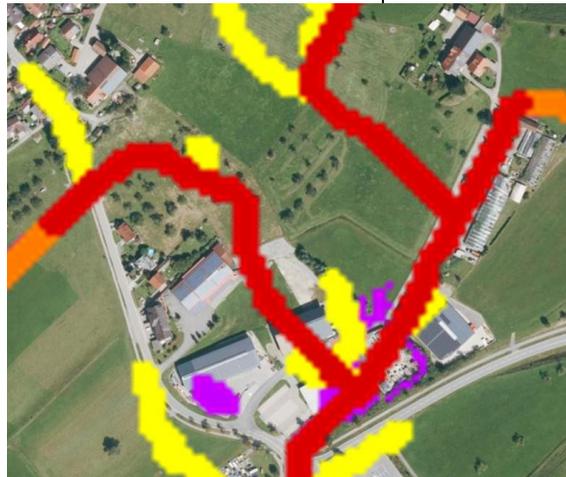
In die Hinweise wird ein entsprechender Hinweis zu Starkregenereignissen aufgenommen.

**Wird berücksichtigt.**

In die Hinweise Ziffer 4.5 wird ein entsprechender Hinweis zu Starkregenereignissen aufgenommen.

**S.o.**

- HIOS**
- mäßiger Abfluss
- erhöhter Abfluss
- starker Abfluss
- Geländesenken und Aufstaubereiche
- Gewässerflächen



Des Weiteren wird den ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben für den Standort der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

**Wird zur Kenntnis genommen.**  
Keine Abwägung erforderlich.

**2.9 Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe**

**03.06.2025**

Gegen obengenannte Planung bestehen keine Bedenken. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Für die Löschwasserversorgung steht der Grundschutz (800 l/min.) innerhalb des Löschbereichs zur Verfügung.

**Wird zur Kenntnis genommen.**  
Keine Abwägung erforderlich.

**2.10 Elektrizitäts-Genossenschaft Schlachters**

**30.06.2025**

Es bestehen seitens der EGS keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“ und die die Flächennutzungsplan-Teiländerung. Die Stromversorgung der Handwerks- und Gewerbebetriebe in vorgesehennem Umfang kann gewährleistet werden. Für einen ggf. erforderlichen Netzausbau der Stromversorgung und der Breitbandversorgung stimmen Sie sich bitte frühzeitig mit uns ab und berücksichtigen die erforderlichen Flächen in öffentlichem (und ggf. privatem) Grund für Leitungstrassen, Kabelverteiler und Schächte.

**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**3. Stellungnahmen von Bürgern**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgebracht worden.