



# Gemeinde Hergensweiler

## Zusammenfassende Erklärung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten"

# 1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

- 1.1 Für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 20.07.2020 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten" wie folgt berücksichtigt:

## 1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

---

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Äußerung:

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Bestandsumnutzung handelt, wird durch den sehr geringen Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich von einem niedrigen Ausgleichsfaktor von 0,2 ausgegangen. Dieser Faktor kann um 0,1 verringert werden, wenn die bestehende Grünfläche mit Obstbäumen über den Bebauungsplan mittels Festsetzung gesichert wird. Eine zusätzliche Reduzierung um weitere 0,1 kann gewährt werden, wenn die Aufstockung des Bestandsgebäudes (Betriebsleiterwohnen) die Höhe des Wohngebäudes Nr. 3 auf dem Flurstück 778/2 nicht überschreitet und somit das vertikale Erscheinungsbild der Bebauung nicht durchbricht. Können beide Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist kein Ausgleich erforderlich. Sollte doch ein Ausgleichsbedarf erforderlich werden, könnte dieser auch in Form der Bachöffnung (siehe Äußerung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten unter Punkt 1.1.4) erbracht werden.

**Stellungnahme vom 05.10.2020 zur Fassung vom 20.07.2020 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:**

Stellungnahme:

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB:

Die Änderung des FNP betrifft eine Nutzungsänderung von "Flächen für die Landwirtschaft" in eine "Gewerbefläche". Der betroffene Raum ist Gegenstand der "freien Landschaft".

Die betroffene Fläche unterliegt nach naturschutzfachlichem Wertmaßstab einer deutlichen Vorbelastung mit baulichen Anlagen und einer gewerblichen Nutzung als Gärtnerei. Große Teile dieser Fläche sind bereits versiegelt oder wirken auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Ursächlich für die Änderung des FNP ist ein vBPlan mit einem konkreten Bauvorhaben. In Bezug auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie das Vermeidungs-, und Ausgleichsgebot nach § 1 a Absatz 3 Nr. 1 BauGB verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum vBPlan vom 05. Oktober 2020. Demnach sind Maßnahmen zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglich und die verbleibenden, nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen ausgleichbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird zugestimmt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Änderung der Darstellung einer "Flächen für die Landwirtschaft" in eine "Gewerbefläche" zur Folge hat, es aber überwiegend nicht naturschutzfachliche und bereits bebaute Flächen betrifft.

Der Verweis auf die Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 05.10.2020 wird zur Kenntnis genommen. Aussagen zu den Maßnahmen zur Minimierung sowie zum Ausgleich werden zu der entsprechenden Stellungnahme zum Bebauungsplan getroffen.

*Stellungnahme vom 05.10.2020 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:*

*Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:*

*Hierzu wird auf den von uns ergänzten Ergebnisvermerk vom 22.07.2019, Pkt. 3 verwiesen.*

*Vermeidungsgebot nach § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB:*

*Die Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft werden in geeigneter Weise minimiert. Hierzu gehört insbesondere auch die Festsetzung der geplanten Gebäudehöhen. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen u.a. in Pkt. 7.1.1.8 der Begründung zum Umweltbericht (S. 26).*

*Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB:*

*Der erforderliche Ausgleich kann aufgrund des geringen Kompensationsfaktors innerhalb der Geltungsfläche des vBplans erfolgen.*

*Vorgesehen sind hier eine extensive Grünlandnutzung und die Anlage einer Streuobstwiese (Festsetzung 2.12, Spiegelstrich zwei).*

*Die Streuobstwiese soll auf drei Teilflächen mit relativ geringer Flächengröße verwirklicht werden. Es wird begründet bezweifelt, dass zumindest auf den beiden östlichen Ausgleichsflächen > als zwei Streuobstbäume gepflanzt werden können. Der Biotop Streuobstwiese setzt eine größere Anzahl von Hochstammobstbäumen voraus. Dies wird wahrscheinlich auch auf der südlichen Fläche nicht zu realisieren sein.*

*Es wird deshalb vorgeschlagen, das Zielbiotop "Streuobstwiese" durch die "Pflanzung von Hochstammobstbäumen" zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume sind in einer für die Flächengröße und angestrebte Bewirtschaftung des Grünlandes geeigneten. Eine Mindestanzahl zu pflanzender Hochstammobstbäume ist als Pflanzgebot festzusetzen. Ein Verweis auf eine Pflanzliste ist nicht ausreichend (Bestimmtheit der Ausgleichsmaßnahme).*

*Hinweis: Die Mindestabstände zwischen den Bäumen müssen sich an der geplanten Art der Bewirtschaftung des Extensivgrünlandes orientieren.*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum Bebauungsplan verwiesen.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.10.2020:**

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Bewertungsmodell des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs- Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Festsetzungen von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind insbesondere: Eingrünung des südlichen und östlichen Gebietsrandes durch Rodung der gebietsfremden Gehölzstrukturen und Pflanzung einer extensiv genutzten Streuobstwiese in Kombination mit einer Ansaat einer blütenreichen

Samenmischung im Übergangsbereich zur freien Landschaft; Neu-Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Verwendung von Laubgehölzen im Übergang zur freien Landschaft sowie angrenzend an öffentliche Flächen; Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen; Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Pkw-Stellplätze; Verwendung von insektenschonender Beleuchtung; Verwendung von Photovoltaik-Modulen mit geringer Reflektion.

Auf Grund der bestehenden Bebauung und des damit verbundenen hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Geltungsbereiches kommt es bereits zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung kam man zu der Einigung, dass die Ausarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie die Erbringung einer Ausgleichsfläche entfallen könne, wenn die landschaftsprägenden Grünflächen im Übergang zur freien Landschaft gesichert, mind. 10 Streuobsthochstämme gepflanzt werden und die neu entstehenden Gebäude sich mit ihrer Höhe an die benachbarte Bebauung (Wohngebäude Nr. 3 auf Fl.-Nr. 778/2) angliedert. Die vorgegebenen Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wie besprochen berücksichtigt. Da somit kein weiterer Eingriff in die Natur oder Landschaft stattfindet, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau keine Ausarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig und es muss kein Ausgleich erbracht werden.

### **1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde:**

**Äußerung:**

Bei einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung sowie Ausflugkontrolle durch das Büro Sieber im Juni und Juli 2019 konnten keine Arten im Bereich des Bestandes festgestellt werden, mit welchem ein Konflikt durch die Planung entstehen würde. Der artenschutzrechtliche Kurzbericht wird der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung vorgelegt.

**Stellungnahme vom 05.10.2020 zur Fassung vom 20.07.2020 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:**

Stellungnahme:

Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG:

Die Planung in einen Verbotstatbestand kann auf der Grundlage des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts vom 30.07.2020 hinreichend konkret ausgeschlossen werden. Im Weiteren verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum VBPlan vom 05.10.2020.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Verbotstatbestände durch den artenschutzrechtlichen Kurzbericht ausgeschlossen werden können. Der Verweis auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

*Stellungnahme vom 05.10.2020 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:*

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

*Der Artenschutzrechtliche Kurzbericht mit Stand vom 30.07.2019 ist nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und begründet.*

*Somit kann eine Planung in einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand zum jetzigen Zeitpunkt hinreichend konkret ausgeschlossen werden.*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum Bebauungsplan verwiesen.

**Stellungnahme vom 05.10.2020 zur Fassung vom 20.07.2020 des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:**

Stellungnahme:

Im Namen des Landesverbandes des BUND Naturschutz nimmt die Kreisgruppe Lindau wie folgt Stellung:

Wir haben folgende Einwände gegen die Pläne: wir bezweifeln, dass die Untersuchung des Zauneidechsenvorkommens mit einer einmaligen Begehung bei deutlich bewölktem Himmel (Bildokumentation) das tatsächliche Vorkommen erfassen kann. Zudem wäre es hilfreich gewesen, im Artenschutzbericht eine Angabe über die zum Zeitpunkt der Begehung herrschenden Temperaturen zu finden. Üblicherweise finden erfolgreiche Zauneidechsenachweise bei Temperaturen über 15°C, und bei sonnigem bis leicht bewölktem Himmel statt. Auch die Ausschluss-Argumentation,

dass im Inneren der Gewächshäuser 60°C herrschen, lässt eine temporäre Nutzung nicht ausschließen, da diese Temperaturen in der Regel nur in den Sommermonaten erreicht werden. Die Reproduktion (Begattung, Eiablage) aber bereits im April-Mai beginnt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Die Temperatur zum Zeitpunkt der Begehung lag bei 17-18 Grad und damit im für eine Erfassung geeigneten Bereich. Insbesondere in den Monaten Juni-August können erfahrungsgemäß Individuen bei solchen Temperaturen, welche nahezu nur bei leichtbewölktem und bewölkttem Himmel herrschen, gut erfasst werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass mögliche Zauneidechsenindividuen zum Zeitpunkt der Begehung Mitte Juni nachmittags bei einer ausreichenden Temperatur aktiv waren.

Dass sich Individuen zur Eiablage temporär dort aufhalten, kann nicht nachvollzogen werden. Die Eiablage von Zauneidechsen findet an sonnenexponierten, meist vegetationsfreien Stellen statt. Diese Eigenschaften treffen nicht auf die Gegebenheiten innerhalb der Gewächshäuser zu. Bekanntermaßen ist die Zauneidechse eine ausgesprochen standorttreue Art, die meist nur kleine Reviere mit einer Flächengröße bis zu maximal 100 Quadratmeter nutzt. Ein Hin- und Herwandern zwischen den Gewächshäusern als Eiablageplatz und außerhalb gelegener Bereiche wäre als nicht arttypisch zu bezeichnen. Hinzu kommt, dass das ehemalige Gärtnereiareal relativ isoliert liegt und keine geeignete Habitatanbindung an gute Eidechsenlebensräume aufweist. Eine Zuwanderung ist folglich nicht anzunehmen. Des Weiteren weist das Gelände im Allgemeinen eine suboptimale Habitateignung auf. Dies ist auch durch die fehlenden Nachweise zu begründen. Es lässt sich schlussfolgern, dass durch das Vorhaben keine Lebensstätten der Zauneidechse betroffen sind.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.10.2020:**

Bestandsaufnahme:

- Beim Änderungsbereich handelt es sich um ein bereits bebautes Gelände mit brachliegenden Gebäuden einer ehemaligen Gärtnerei. Nördlich sowie nordwestlich hiervon schließen direkt ein Wohngebäude und eine Hofstelle an. Nach Westen wird der Änderungsgeltungsbereich durch die Straße "Baumgarten" begrenzt, welche die Fläche der Änderung von der offenen Landschaft mit landwirtschaftlichen Ertragsstandorten und Streuobstbeständen trennt. Im Norden, Osten und Süden schließen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen direkt an und bilden einen Abstandsbereich zu weiteren, teils vereinzelt, Bebauungen.
- Der Änderungsbereich selbst ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt, sodass hier wenig Platz als Standort für die natürliche Vegetation bleibt. Offene Flächen beschränken sich auf den östlichen und südlichen Gebietsrand im Übergang zur freien Landschaft. Hier befindet sich zudem eine Vielzahl von verschiedenen Gehölzen, welche noch aus der Zeit der Gärtnerei stammen und zum Teil nicht standortgerecht oder heimisch sind (überwiegend Thuja und Buchsbaum).

Diese Gehölze können dennoch von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Auf der verbleibenden Änderungsfläche können weitere kleine Grünflächen vorgefunden werden, welche durch die gartenbauliche Nutzung stark anthropogen geprägt sind. Innerhalb der brachliegenden Gewächshäuser mit ihren durch Gärtnerei vorgeprägten und vermutlich stark gedüngten Böden konnte sich eine Sukzession einstellen.

- Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. So sind in den einzelnen Grünflächen mit teils vorhandenen Gehölzen siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, wurde der Änderungsbereich artenschutzrechtlich durch das Büro Sieber begangen und auf das Vorkommen von Vögeln, Zauneidechsen und Fledermäusen hin untersucht. Wie aus dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 30.07.2019 hervorgeht, konnte auf der gesamten Änderungsfläche trotz vieler potenzieller Lebensräume kein Nachweis einer Zauneidechse erbracht werden. Das zukünftige Wohngebäude wurde in allen Räumen begangen. Im Dachstuhl wurden zunächst keine Spuren von Fledermäusen vorgefunden, jedoch sind durch einzelne Öffnungen im Dachbereich Potentiale erkannt worden. Bei einer nachfolgenden Ausflugskontrolle konnte dennoch kein Nachweis eines Fledermausquartieres erbracht werden.
- Innerhalb der Gewächshäuser konnten neben einem Feldsperling und einem Hausrotschwanz keine nennenswerten Vogelaktivitäten bzw. Nester gefunden werden. Die könnte unter anderem an den hohen Temperaturen liegen, welche bei Sonnenschein innerhalb der Gewächshäuser erreicht werden. Lediglich am zukünftigen Wohnhaus gelang der Fund eines alten Amselnestes ohne einen Nachweis einer aktuellen Brut. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu entnehmen.
- Das zu ändernde Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der vorhandenen Verkehrswege und der Gebäude der ehemaligen Gärtnerei vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und der bestehenden Gebäude lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Änderungsbereich kommt auf Grund der bestehenden Bebauung und versiegelten Flächen zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.



#### Prognose bei Durchführung:

- Auf Grund der ohnehin bereits vorhandenen starken Vorprägung der Fläche, kommt es durch die neu entstehende Bebauung zu keiner nennenswerten Änderung für das Schutzgut. Die geplante Bebauung wird sich an der Bestandsbebauung orientieren, um einen weiteren Flächenverbrauch zu verhindern. Einzig im südlichen Bereich des Gebäudes 2 wird eine neue Pflasterfläche entstehen.
- Die biologische Vielfalt wird sich im Änderungsbereich nicht verändern, da überwiegend die bestehenden Strukturen erhalten bleiben und ausschließlich eine Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude zum Tragen kommt.
- Nach den Angaben des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes des Büro Sieber in der Fassung vom 30.07.2019 ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen voraussichtlich nicht gegeben, sofern die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen eingehalten werden. Hierzu zählt die Rodung von Bäumen, Sträuchern und anderen Gehölzen außerhalb des Waldes ausschließlich im gesetzlich vorgeschrieben Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gem. DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden. Da die potenziellen Fledermausquartiere im Gebäude erhalten bleiben, ist nicht mit einer vorhabenbedingten Beeinträchtigung von möglichen Ruhestätten von Fledermäusen zu rechnen, da die zu erwartenden Arten störungstolerant und an den Menschen gewöhnt sind. Genauere Angaben hierzu sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu entnehmen.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ersatz der gebietsfremden Gehölze durch Streuobstbäume und Aussaat einer blütenreichen Samenmischung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Festsetzung einer Pflanzliste, Insektenschonende Beleuchtung, Verwendung von Photovoltaik-Modulen mit geringer Reflektion) festzusetzen, um das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes zu reduzieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

### 1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

#### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

#### Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.10.2020:

##### Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zur Rhein-Jungmoränenregion mit Endmoränenzügen, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Nach den Angaben der digitalen geologischen Karte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern befindet sich der Änderungsbereich innerhalb von würmzeitlichem Geschiebemergel. Daraus haben sich vorherrschend Braunerden sowie geringverbreitet auch Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) gebildet, welche sich über einem tiefen Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) befinden.
- Der Änderungsbereich selbst ist durch die bestehende Bebauung der brachliegenden Gärtnerei bereits überwiegend versiegelt. Die anstehenden Böden können daher ihre Funktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) nur in sehr eingeschränkter Form in den offenen Grünflächen erfüllen. Daher kann eine genauere Betrachtung der anstehenden Böden nur eingeschränkt durchgeführt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsbereich ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandbewertungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Änderungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 58-50 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 58-50 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsbereich hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Laut Auskunft der Behörden ist das Gebiet frei von Altlasten.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend auf Grund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Auf Grund der Vorprägung der Fläche kommt es durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nur zu kleinflächigen Neuversiegelungen. Hierzu zählt z.B. die geplante Pflasterfläche südlich von Gebäude 2. Insgesamt jedoch wird sich die Bebauung an die bestehende Versiegelung orientieren, so dass es zu keiner weiteren Beeinträchtigung für das Schutzgut kommen wird.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Verwendung wasserdurchlässiger (versickerungsfähiger) Beläge, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente) festzusetzen, um das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes zu reduzieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### 1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Wasserwirtschaftsamt Kempten:**

Äußerung:

Im Rahmen der Bauleitplanung soll geprüft werden, ob die Öffnung des verdolten Bachlaufes des "Riegersbach" möglich und verhältnismäßig ist. Eine Öffnung entsprechend dem derzeitigen Verlauf wird auf Grund der engen Bestandssituation als kritisch erachtet. Eine Verlegung entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist jedoch denkbar. Hierfür könnte der Verlauf entlang des Grundstückes von Norden nach Süden verdolt ausgeführt werden. Im weiteren Verlauf, also entlang der südlichen Grundstücksgrenze (von Osten nach Westen verlaufend) wäre aus Sicht der Vorhabenträger eine Bachöffnung denkbar. Diese Variante wird auch im Hinblick auf Eigentumsverhältnisse durch die Vorhabenträger geprüft.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 25.06.2019 des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarzell:**

Stellungnahme:

Gegen obengenannte Planungen bestehen keine Bedenken. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

**Stellungnahme vom 29.09.2020 zur Fassung vom 20.07.2020 des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarzell:**

Stellungnahme:

Gegen obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme bezüglich der Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Diese ist jedoch nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant.

## Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.10.2020:

### Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Jedoch verläuft im westlichen Gebietsrand ein verdoltes Gewässer durch den Änderungsgeltungsbereich.
- Auf Grund der bestehenden Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung ist eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers derzeit bereits stark eingeschränkt und beschränkt sich auf die wenigen offenen Grünflächen insbesondere am östlichen und südlichen Gebietsrand.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

### Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Wie bereits oben beschrieben, kommt es durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zu keiner nennenswert neu hinzutretenden Versiegelung. Somit bleiben die Versickerungsleistung und die Grundwasserneubildungsrate weiterhin in eingeschränkter Form erhalten. Das verdolte Gewässer im westlichen Randbereich bleibt unverändert bestehen. Eine Öffnung bzw. Verlegung des bestehenden verdolten Baches wurden im Rahmen des Verfahrens geprüft. Im Bereich der Verdolung ist auf Grund des Flächenbedarfes des Bauvorhabens eine Bachöffnung nicht möglich und auch nicht verhältnismäßig. Eine Verlegung und Bachöffnung um das Plangebiet sind ebenfalls nicht möglich, da hier das notwendige Grundstück nicht zur Verfügung steht.
- Durch die Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das auftreffende Niederschlagswasser wird mittels Trennsystem getrennt vom Abwasser abgeleitet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

### Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet auf Grund der bestehenden Bebauung bereits Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Misch- sowie über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer

und eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Druckkanäle der Kläranlage in Wangen im Allgäu zugeführt.

- Auf Grund der Topographie ist mit keinem oberflächlich abfließenden Hangwasser zu rechnen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die bestehende Bebauung wird sich die anfallende Abwassermenge nicht erhöhen. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage in Wangen mittels Druckleitung zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auftreffende Niederschlagswasser wird mittels Trennsystem getrennt vom Abwasser abgeleitet.
- Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an die Leitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe bereits gesichert.

### **1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.10.2020:**

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 2.000 mm relativ hoch. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Dieses wird durch die hohen Temperaturen, welche durch die Gewächshäuser ausgeht, noch verstärkt.
- Auf den vereinzelt vorkommenden Grünflächen, insbesondere am östlichen und südlichen Gebietsrand, kommt es zur Bildung von Kaltluft. Auf Grund der vorhandenen Gehölzstrukturen ist zudem eine Bildung von Frischluft gegeben. Die Bäume sorgen im Gebiet zudem für eine temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich durch das gering bewegte Relief nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege ist die Luftqualität vorbelastet. Durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung kann

es im Änderungsbereich sowie auf die angrenzende Wohnbebauung zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Auf Grund der bestehenden Bebauung kommt es zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Schutzgutes. Die geplante Bebauung wird sich am Bestand orientieren, so dass sich weitere Versiegelungen auf ein Minimum beschränken. Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung im Gebiet entstehen somit nicht. Sollten einzelne Gehölze entfallen, hätte dies Auswirkungen auf die Frischluftproduktion sowie die temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung. Dies wird jedoch durch die Pflanzung von neuen Bäumen auf den privaten Grünflächen ausgeglichen.
- Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der bereits bestehenden Bebauung nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Straße "Baumgarten" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der im parallel aufgestellten Bebauungsplan ausgearbeiteten Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

### 1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

#### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

#### Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.10.2020:

##### Bestandsaufnahme:

- Hergensweiler liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine brachliegende Gärtnerei mit mehreren Gewächshäusern nördlich des Hauptortes Hergensweiler. Auf Grund der vorhandenen Nutzung bzw. Bebauung ist das Schutzgut in gewissem Umfang bereits beeinträchtigt. Auf den vereinzelt Grünflächen insbesondere in den östlichen und südlichen Randbereichen, kommen Gehölze vor, welche das Gebiet aus dieser Richtung von der freien Landschaft abschirmen. Gut einsehbar ist der Änderungsbereich aus östlicher Richtung, insbesondere von der angrenzenden Straße "Baumgarten", sowie aus Nordosten bzw. teilweise aus Osten. Die nördlichen Blickbeziehungen aus der freien Landschaft auf den Änderungsbereich sind durch das vorhandene Wohnhaus deutlich eingeschränkt.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

##### Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild keine weiteren Beeinträchtigungen. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan sieht eine Orientierung an der Bestandsbebauung vor, so dass die geplante Bebauung nicht weiter in Erscheinung treten wird. Ebenfalls wird sich die Höhe der Gebäude an die Umgebungsbebauung anpassen, um so ein einheitliches Gesamtbild zu erreichen. Durch die Entfernung der gebietsfremden Gehölze und Pflanzung einer extensiv genutzten Streuobstwiese wird das Gebiet zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft eingegrünt. Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck sind zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.



### 1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Immissionsschutz:**

Äußerung:

Durch das Vorhaben können grundsätzlich Emissionen wie etwa Lärm entstehen. Diese sind in einer Betriebsbeschreibung festzuhalten, wobei die Angaben einem "Worst-Case-Szenarios" entsprechen sollen, was der zeitgleichen Nutzung durch beide Vorhabenträger entspricht. Entsprechend der Betriebsbeschreibung ist im zweiten Schritt zu prüfen, ob mögliche Konflikte mittels schalltechnischer Untersuchung geprüft werden müssen. Als direkter Einwirkort ist das Wohngebäude auf dem Flurstück 778/1 zu betrachten (60 dB tags und 45 dB nachts). Die Bestandsgebäude auf den Flurstücken 778/2 und 778/5 sind ebenfalls zu betrachten, wobei hier die Beeinträchtigung in Summation mit dem derzeit zwar ungenutzten, rechtlich vermutlich zulässigen Betrieb auf der Flurnummer 778/1 zu betrachten ist (57 dB tags und 42 dB nachts). Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist zu prüfen.

Eine Beeinträchtigung der Betriebsleiterwohnung durch die Bundesstraße B 12 wird auf Grund der Entfernung ausgeschlossen.

Den Vorhabenträgern wurde nahegelegt, schon jetzt über die mögliche Notwendigkeit eines Wachsplatzes sowie einer Anlage für Reparaturen oder vergleichbares nachzudenken und gegebenenfalls in der Planung zu berücksichtigen. Zudem sollte eine Produktion über den Bebauungsplan ausgeschlossen werden, da diese nicht vorgesehen ist. Es wurde darauf hingewiesen, dass in der textlichen und der zeichnerischen Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an Stelle der Bezeichnung "Lager" die geplante konkrete Nutzung "Abstellfläche für Kraftfahrzeuge, Maschinen und Geräte" benutzt werden soll, um eine Unbestimmtheit in der Auslegung der Nutzung zu vermeiden.

**Stellungnahme vom 30.09.2020 zur Fassung vom 20.07.2020 des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz:**

Stellungnahme:

Einwendungen

Nach Nr. 3.2.1.2 des Textteils zum Flächennutzungsplan sind innerhalb der gewerblichen Bauflächen nur Abstellflächen bzw. Mittel- bis Großgaragen für Maschinen und Fahrzeuge eines Trans-

portunternehmens und eines Forstbetriebes vorgesehen. Nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Breg - Im Baumgarten" sind jedoch auch eine Holzverarbeitung und Arbeits- und Werkräume zulässig.

Nach Nr. 4.2.3.8 des Textteils zum Flächennutzungsplan wird eine erhebliche Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung durch Lärmimmissionen der geplanten gewerblichen Nutzung ausgeschlossen, obwohl eine schalltechnische Untersuchung noch aussteht.

Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG, § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Gemeinde Hergensweiler geht nach Rücksprache mit dem zuständigen fachplaner davon aus, dass aufgrund der Betriebsbeschreibungen der Betriebe keine erhebliche Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung durch Lärmimmissionen durch die geplanten gewerblichen Nutzungen entsteht. Die Betriebsbeschreibungen werden bei Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

Nachfolgend eine Berechnung zu den Werkräumen in Gebäude 3. Unter den Annahmen, dass in Gebäude 3 Arbeits- und Werkräume zulässig sind und diese eine zusätzliche Schallquelle an der Wohnnutzung auf der Fl.-Nr. 778/1 darstellen sowie den folgenden Annahmen:

- Halleninnenpegel von maximal 75 dB(A) (Kfz-Werkstatt)
- Nutzungsdauer maximal 8 h pro Tag
- Tor Richtung der Wohnnutzung mit einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> durchgängig geöffnet
- Abstand zwischen maßgeblicher Schallquelle und maßgeblichem Einwirkort ca. 45 m

Mit den genannten Eingabedaten ist ein Beurteilungspegel von unter 50 dB(A) an dem maßgeblichen Einwirkort auf der Fl.-Nr.: 778/1 zu erwarten und kann somit als schalltechnisch nicht relevant zum Beurteilungspegel beitragend eingestuft werden. Die oben genannten Annahmen stellen dabei ein "worst-case"-Szenario dar. Weiter kann davon ausgegangen werden, dass die sonstigen Schallquellen im südlichen Bereich des Betriebsgeländes (Lkw-Bewegungen, Hubwagen, Verladetätigkeiten, etc.) aufgrund der Gebäudeabschirmung einen vernachlässigbaren Anteil zur Gesamtbelastung beitragen.

Für Gebäude 4 könnte die gleiche Berechnung angewandt werden, dieses wird jedoch komplett privat genutzt, daher sind von diesem Gebäude mit keinen Lärm-Emissionen zu rechnen.

Stellungnahme:

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

Die gesamte Fläche des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes ist als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach Nr. 15.6 der Planzeichenverordnung darzustellen.

In Nr. 3.2.1.2 des Textteils zum Bebauungsplan ist die tatsächlich geplante Nutzung zu beschreiben.

Darüber hinaus ist in Nr. 4.2.3.8 des Textteils zum Flächennutzungsplan, entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung, ggf. der bestehende Lärmkonflikt darzustellen und auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Konfliktlösung getroffenen Schallschutzmaßnahmen hinzuweisen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da wie oben erläutert, eine erhebliche Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung durch Lärmimmissionen der geplanten gewerblichen Nutzung ausgeschlossen werden kann, wird von der Darstellung als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach Nr. 15.6 der Planzeichenverordnung abgesehen.

Die tatsächlich geplante Nutzung ist den detaillierten Betriebsbeschreibungen zu entnehmen.

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass unter der Nr. 4.2.3.8 auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommenen lärmschutztechnischen Bestimmungen hingewiesen wird.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.10.2020:**

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich ist derzeit bereits bebaut und durch die ehemalige Gärtnerei nicht von der Öffentlichkeit nutzbar. Durch die intensive Nutzung der Fläche und fehlender Strukturen für die Naherholung kommt der Fläche für das Schutzgut nur eine geringfügige Bedeutung zu.
- Der Bereich wird derzeit nicht gewerblich genutzt. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Reaktivierung der bereits gewerblich genutzten Fläche werden Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen. Eine weitere Beeinträchtigung für das Schutzgut ist auf Grund der bestehenden Vorprägung der Fläche nicht zu erwarten.

- Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Durch das Vorhaben sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten. Auf dem Betriebsgelände wird nur im Tageszeitraum gearbeitet und die lärmintensiven Nutzungen werden im südwestlichen Bereich des Betriebsgeländes bzw. in den Gebäuden ausgeübt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden. Zur Gewährleistung, dass die gewerbliche Nutzung nur im Tageszeitraum erfolgt, ist in dem Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine lärmschutztechnische Bestimmung enthalten. Des Weiteren sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen bezüglich der erforderlichen Außenschalldämm-Maße sowie der Nutzung von lärmintensiven Anlagen (Aggregate, Kompressor etc.) enthalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die bestehende Flächenneuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung weiterhin begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der Bebauung kommt. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius

der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der parallel aufgestellte Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit bereits bebauten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der parallel aufgestellte Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Änderungsbereich nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Änderung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

### 1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 02.07.2019 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:**

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem

Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.10.2020:**

##### **Bestandsaufnahme:**

Es befinden sich keine Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.

##### **Prognose bei Durchführung:**

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

#### **1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

##### **Stellungnahme vom 05.10.2020 zur Fassung vom 20.07.2020 des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:**

##### **Stellungnahme:**

Wir regen darüber hinaus an, die Dächer zur solaren Energiegewinnung zu nutzen.

##### **Abwägung bzw. Berücksichtigung:**

Solaranlagen werden in dem Bebauungsplan nicht verbindlich gemacht, können jedoch von dem Vorhabenträger umgesetzt werden.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.10.2020:**

#### **Bestandsaufnahme:**

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der überwiegenden ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau von Erdwärmesonden im Gebiet möglich.

#### **Prognose bei Durchführung:**

Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

### **1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.10.2020:**

#### **Bestandsaufnahme:**

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

#### **Prognose bei Durchführung:**

Im vorliegenden Änderungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)



Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

### 1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde:**

Äußerung:

Die angrenzenden Biotope werden durch die Planung nicht berührt.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.10.2020:**

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Nordöstlich des Änderungsbereiches, in einem Abstand von etwa 590 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Stockenweiler Weiher, Degermoos, Schwarzenbach" (Nr. 8324-301). Bei Berücksichtigung der im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sowie der Tatsache, dass die Fläche bereits bebaut ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung sowie eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG sind daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Westlich des Änderungsgeltungsbereiches befindet sich direkt angrenzend das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Streuobstbestände von Rupolz bis Mollenberg nordwestlich des Bahnlinie Lindau-Immenstadt" (Nr. 8324-0115). Des Weiteren befindet sich nordöstlich das kartierte Biotop "Hecken am Bahndamm von südöstlich Rupolz bis Unternützenbrugg" (Nr. 8324-0040) in einer Entfernung von ca. 70 m. Weitere Biotope befinden sich im Umfeld. Die Biotope sind nicht von der Änderung betroffen, da eine bereits bebaute und gewerblich genutzte Fläche in einer anderen Form wieder in Betrieb genommen wird. Schutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich und sind daher auch von einer Beeinträchtigung ausgeschlossen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

### 1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.07.2019 der Regierung von Schwaben, Augsburg:**

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP):

LEP 3.3 Abs. 2 Satz 1 (Z): Anbindung neuer Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Die Gemeinde Hergensweiler beabsichtigt mit o.g. Bauleitplanvorhaben die Nutzungsänderung einer ehemaligen Gärtnerei. Konkret ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit der Nutzung als Lager- und Arbeitsräume eines Forstbetriebes geplant. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Auf Grundlage der vorgelegten Bauleitplanunterlagen kommen wir zu dem Ergebnis, dass das Bauleitplanvorhaben als angebunden bewertet werden kann. Das LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 steht insofern nicht entgegen.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.07.2019 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:**

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand stehen regionalplanerische Belange dem oben genannten Bauleitplanvorhaben nicht entgegen.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 26.06.2019 des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach:**

Stellungnahme:

In diesem Bereich sind keine Maßnahmen der Ländlichen Entwicklung anhängig. Damit sind Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben zu vertreten hat, nicht berührt. Es bestehen keine Einwände.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 15.07.2019 der Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg:**

Stellungnahme:

Mit Hinweis auf die Inhalte des Landesentwicklungsprogramms möchten wir darauf aufmerksam machen, dass bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

Aus Sicht der IHK Schwaben bestehen hinsichtlich des vorgelegten Vorentwurfs keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken. Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst nach Sichtung der vollständigen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 II BauGB erfolgen.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.10.2020:**

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

Landschaftsplan (28.02.2002):

Der Landschaftsplan der Gemeinde Hergensweiler ist im Flächennutzungsplan, welchen es hier zu ändern gilt, integriert. Die Flächen sind im Landschaftsplan ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weitere Landschaftsplanerische Zielaussagen werden im Landschaftsplan nicht beschrieben. Da sich die Änderung auf Bereiche beziehen, die ohnehin bereits stark anthropogen überprägt sind, kommt es zu keiner gravierenden Veränderung. Auch werden durch eine entsprechende Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft die Auswirkungen so gering wie möglich gehalten.

## **2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

**2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 20.07.2020 berücksichtigt.**

**Die sonstigen Belange wurden bei der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten" wie folgt berücksichtigt:**

### **2.1.1 Planungs-/Baurecht:**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Bauamt:**

**Äußerung:**

Da sich das geplante Vorhaben im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dies soll mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB erfolgen. Dieser ist im Regelverfahren aufzustellen. Da der Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, ist dieser im sogenannten Parallelverfahren zu ändern.

**Stellungnahme vom 25.09.2020 zur Fassung vom 20.07.2020 des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde:**

**Stellungnahme:**

**Zum Textteil:**

**Ziffer 3.2.1.2 es soll wohl heißen, dass der Forstbetrieb UM eine Abstellfläche etc. erweitert werden soll**

**Ziffer 3.2.1.3 Versiegelt, anstatt "versigelt"**

**Ziffer 3.3.1.1 Datum fehlt, Angabe unvollständig**

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die redaktionellen Änderungen werden eingearbeitet.

Stellungnahme:

Zum Planteil:

Der Plan ist nicht aktuell, hier fehlt

— die 2. Änderung des FNP - das Gewerbegebiete im Baumgarten

— die 7. Änderung des FNP - Nettomarkt

diese Änderungen sind noch zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Planteil werden zur Kenntnis genommen. Der Planteil bzw. die Plangrundlage wird entsprechend aktualisiert.

Stellungnahme:

Allgemeine Nachfrage: Weshalb wird in dem Bereich ein Teil der vorhandenen Bebauung ausgegrenzt? Das mag wegen der Eigentumsverhältnisse vor Ort auf der Ebene der verbindlichen BLP gerechtfertigt sein, wirkt auf der Ebene des FNP etwas gekünstelt, vor allem wenn man auf die Parzellenunschärfe abstellt und dann messerscharf den GB durch ein Gebäude abgrenzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der ausgegrenzte Bereich ist nicht Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, daher wird dieser Bereich auch nicht im Flächennutzungsplan geändert.

### 2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 12.07.2019 des Staatlichen Bauamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Das Gebiet ist über eine gemeindliche Straße mittelbar an das übergeordnete Straßennetz, hier die Li 11, angeschlossen.

Wir gehen davon aus, dass die durch das Vorhaben evtl. zu erwartende Mehrfrequentierung im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die Kreisstraße Li 11 nicht relevant für die straßenbauliche Beurteilung ist.

Insofern bestehen bezüglich der Ausweisung des Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände.

Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Satzung veranlasst wären, sind von der ausweisenden Gemeinde, der Gemeinde Hergensweiler, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen.

Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße.

### 2.1.3 Brandschutz:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 25.06.2019 des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell:**

Stellungnahme:

Für die Löschwasserversorgung steht der Grundschutz (800 l/min.) innerhalb des Löschbereichs zur Verfügung.

**Stellungnahme vom 29.09.2020 zur Fassung vom 20.07.2020 des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell:**

Stellungnahme:

Die geforderte Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/Std. über zwei Stunden steht innerhalb des Löschbereichs (Umkreis von 300 m) zur Verfügung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese ist jedoch nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant.

#### **2.1.4 Ver- und Entsorgung:**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 26.06.2019 der Thüga Energienetze GmbH, Bad Waldsee:**

Stellungnahme:

Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen den Bebauungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich in der Gemeinde Hergensweiler bestehen.

Eine Erschließung des Grundstückes mit Erdgas ist möglich.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 22.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 12.07.2019 der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring:**

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

### **3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

#### **3.1 Allgemeines Planungserfordernis:**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (Planung) zur Weiterentwicklung eines Transportunternehmens sowie eines Forstbetriebes, um eine Maschinenhalle mit Außenflächen für Maschinen und Fahrzeuge sowie Betriebsleiterwohnen und Nebenanlagen zu schaffen.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit brachliegende Gebäude sowie bereits versiegelte Hofflächen bzw. Außenflächen. Durch die Planung soll die ehemalige Gärtnerei mit Gewächshäusern umgenutzt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten" mit dem geplanten Nutzungszweck "Forst- und Fuhrbetrieb sowie Wohnen" und "Forst- und Fuhrbetrieb". Da die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nicht mit der geplanten Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es erfolgt die Änderung in eine gewerbliche Baufläche. Im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB kann der genannte Nutzungszweck aus der Darstellung eines Gewerbegebietes (G) hergeleitet werden.

#### **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:**

##### **3.2.1 Standort-Wahl:**

---

Für den zu ändernden Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene Straße "Baumgarten" sowie die bestehende Versiegelung der brachliegenden Gebäude der ehemaligen Gärtnerei, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen und zusätzlichen Versiegelungen für neue Gebäude notwendig sind.



### 3.2.2 Planungs-Alternativen:

---

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Breg - Im Baumgarten"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....  
(Herr Wolfgang Strohmaier, Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)  
(i.A. Philipp Kurz)