

Gemeinde Hergensweiler

9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 9
5	Begründung – Sonstiges 29
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 30
7	Begründung – Bilddokumentation 31
8	Verfahrensvermerke 32

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten" in öffentlicher Sitzung am 19.11.2020 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der Änderungsbereich befindet sich nordöstlich der Gemeinde "Hergensweiler" und südöstlich des Ortsteiles "Rupolz". Er liegt nördlich der Bundes-Straße 13 ("Kemptener Straße").

3.1.2.2 Im Norden, Osten, Süden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3.1.2.3 Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich in etwa das Grundstück mit der Fl.-Nr. 778/8. Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.

3.2 Erfordernis der Planung; übergeordnete Planungen; Systematik der Planung**3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten".

3.2.1.2 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.

3.2.1.3 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.

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

3.2.1.5 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.

3.2.2 Übergeordnete Planungen

3.2.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Hergensweiler als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist oder
 - ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist.

3.2.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A 1 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

3.2.2.3 Die Leitziele sind mit den o.g. Zielen aus der Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung im Einklang.

3.2.2.4 Die Gemeinde ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als gewerbliche Baufläche und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.

3.2.3 Systematik der Planung

3.2.3.1 Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen und insbesondere bei der Darstellung des Gebäudebestandes. Die wichtigsten Änderungen bei den Darstellungen wurden jedoch aufgenommen.

3.2.3.2 Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

3.2.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

3.2.4.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Straße "Baumgarten" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundes-Straße 12 besteht in ca. 6 km Entfernung in Weißensberg eine Anbindung an die Autobahn A 96.

3.3 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

3.3.1.1 Die Gemeinde Hergensweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 25.01.2001).

3.3.1.2 Die überplanten Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

3.3.2.1 Durch die Änderung wird im Änderungsbereich in Teilen ein Gewerbegebiet (GE) und in Teilen eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

- 4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten" werden eine Gewerbegebietsfläche und eine Fläche für "Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung/Öffentliche Grünfläche" anstelle von Fläche für die Landwirtschaft und von Einzelgehölzen, Gehölzgruppen, Feld- und Ufergehölzen oder Feldhecken (Art. 13e BayNatSchG) dargestellt.
- 4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um ein bereits bebautes Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, welches sich etwas abseits des nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Hergensweiler befindet. Nördlich sowie nordwestlich hiervon schließen direkt ein Wohngebäude und eine Hofstelle an. Nach Westen wird der Änderungsgeltungsbereich durch die Straße "Baumgarten" begrenzt, welche den Änderungsbereich 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, Bauungen.
- 4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient dazu, dem Gewerbebetrieb " Marc u. Sven Breg GbR" eine Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen.
- 4.1.1.4 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 4.1.1.5 Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erfolgt verbal-argumentativ.
- 4.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsgeltungsbereich) beträgt insgesamt 0,60 ha.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.2.1 Regionalplan:

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

4.1.2.2 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.

4.1.2.3 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.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Westlich des Änderungsbereiches 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 Biotop befinden sich im Umfeld. Die Biotop 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.

4.1.2.5 Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da der Änderungsbereich auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- 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 Änderungsbereich 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 Hausrotschwanzes 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.

4.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- 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.

4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- 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.

4.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- 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.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- 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 Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- 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.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- 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.

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

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

4.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- 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/m². 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.

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

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

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten" bleibt die brachliegende Gärtnerei in ihrer Form unverändert erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Das Schutzgebiet (FFH-Schutzgebiet), Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt aus großräumigen Vorgängen oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Hergensweiler bzw. des Vorhabenträgers; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Änderung besteht nicht.

4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind.

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

- 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 vorgeschriebenen 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.

4.2.3.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- 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.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- 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.

4.2.3.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- 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.

4.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 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.

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

- 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.

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

- 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.

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

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, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2.3.10 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.

4.2.3.11 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".

4.2.3.12 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.

4.2.3.13 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.

4.2.3.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

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.

- 4.2.3.15 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.

- 4.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 4.2.4.1 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 Eingriffsregelung 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.

- 4.2.4.2 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, ein-

heimischer 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.

4.2.4.3 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.

4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.5.1 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.

4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem parallel aufgestellten Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.1.1 **Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**
Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 4.3.1.2 **Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):** Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 4.3.2.1 **Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2a BauGB)** werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.
- 4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.3.1 **Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten"** wird ein Gewerbegebiet nördlich des Hauptortes Hergensweiler ausgewiesen. Der zu ändernde Bereich umfasst 0,60 ha.
- 4.3.3.2 **Beim Änderungsbereich** handelt es sich um ein bereits bebautes Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, welches sich etwas abseits des nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Hergensweiler befindet. Nördlich sowie nordwestlich hiervon schließen direkt ein Wohngebäude und eine Hofstelle an. Nach Westen wird der Geltungsbereich durch die Straße "Baumgarten" begrenzt, welche den Änderungsbereich 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.
- 4.3.3.3 **Westlich des Änderungsbereiches** 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 Biotopie befinden sich im Umfeld. Die Biotopie 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 nicht betroffen.

Nordöstlich des Änderungsbereiches, in einem Abstand von etwa 590 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "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 der Änderungsbereich 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 ist daher nicht erforderlich.

- 4.3.3.4 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- 4.3.3.5 Bei Nicht-Durchführung der Änderung, wird die zu ändernde Fläche voraussichtlich weiterhin nicht genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Änderung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.3.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 4.3.4.1 Allgemeine Quellen:
 - Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Region Allgäu
 - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
 - Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
 - Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Hergensweiler)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Hergensweiler
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 22.07.2019 im Landratsamt Lindau (ergänzter Vermerk vom 16.08.2019) mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes), des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (zu den regionalplanerischen Belangen), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zu bodendenkmalpflegerischen Belangen), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zu den Themenfeldern Altlasten (Vorkommen von Altlasten), Grundwasserschutz und Wasserversorgung (zur Trinkwasserversorgung, Trinkwasserschutzgebiete und Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung), Gewässerschutz (zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung), Oberflächengewässer (zum verdolten Bachlauf innerhalb des Geltungsbereiches, zur möglichen Offenlegung und Ausweisung eines Schutzstreifens), des Bund Naturschutz in Bayern e.V. (zur Zustimmung der Planung), des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe (zu Trink- und Löschwasserversorgung) sowie des Landratsamtes Lindau zu den Themenfeldern Immissionsschutz (zu Lärmemissionen auf benachbarte Wohnbebauung, Anlage eines Wasch- und Reparaturplatzes sowie Klarstellung des Begriffes "Lager") und Naturschutz (zur artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung sowie Ausflugskontrolle, Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Kurzberichtes, zum Eingriff in Natur und Landschaft sowie zum Kompensationsfaktor, zum Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahme)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Breg - Im Baumgarten" des Büros Sieber in der Fassung vom 30.07.2019 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 0,60 ha

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbegebiet	0,60 ha

5.1.2 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an gemeindliche Mischwasserkanalisation

5.1.2.2 Wasserversorgung: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarzell

5.1.2.3 Stromversorgung: (EGS) Energiegenossenschaft, Schlachters

5.1.2.4 Gasversorgung: Thüga Erdgas Allgäu-Oberschwaben, Bad Waldsee

5.1.2.5 Müllentsorgung: Zweckverband Abfallentsorgung, Kempten (Allgäu)

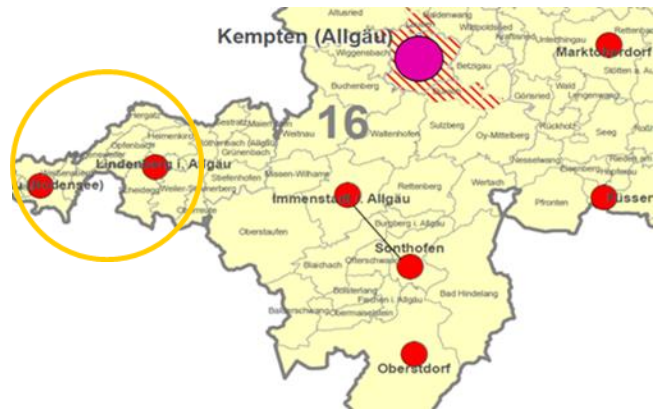
5.2 Zusätzliche Informationen

5.2.1 Planänderungen

5.2.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.10.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.11.2020 enthalten):

- Aktualisierung der Planzeichnung (Grundlage)
- Änderungen und Ergänzungen der Begründung
- Ergänzungen des Umweltberichtes zum Schutzgut Wasser und zu den Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Darstellung als allgemein ländlicher Raum



Blick von Südwesten nach Norden über den Änderungsbereich



Blick von Süden nach Norden über den Änderungsbereich



Blick von Norden nach Süden über den Änderungsbereich



8.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.12.2018.

Hergensweiler, den

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

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 09.03.2020 bis 23.03.2020 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.09.2020 bis 20.10.2020 (Billigungsbeschluss vom 20.08.2020; Entwurfsfassung vom 20.07.2020; Bekanntmachung am 11.09.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Hergensweiler, den

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

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 22.07.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 02.09.2020 (Entwurfsfassung vom 20.07.2020; Billigungsbeschluss vom 20.08.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hergensweiler, den

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

8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.11.2020 über die Entwurfsfassung vom 30.10.2020.

Hergensweiler, den
(Herr Wolfgang Strohmaier, Bürgermeister)

8.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Lindau (B) erfolgte am mit Bescheid vom, Nr. bzw. mit Schreiben vom

Hergensweiler, den
(Herr Wolfgang Strohmaier, Bürgermeister)

8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hergensweiler, den
(Herr Wolfgang Strohmaier, Bürgermeister)

8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Breg - Im Baumgarten" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Hergensweiler, den
(Herr Wolfgang Strohmaier, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 20.07.2020

Plan geändert am: 30.10.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Projektkoordination

Dipl.-Ing. Merlin Rehmann

Stadtplanung

B.Sc. Heike Marschall

Landschaftsplanung

B.Eng. Matthias Heumos

Immissionsschutz mit Projektleitung

B.Eng. Philipp Kurz

Verfasser: Philipp Kurz

.....

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Philipp Kurz)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".