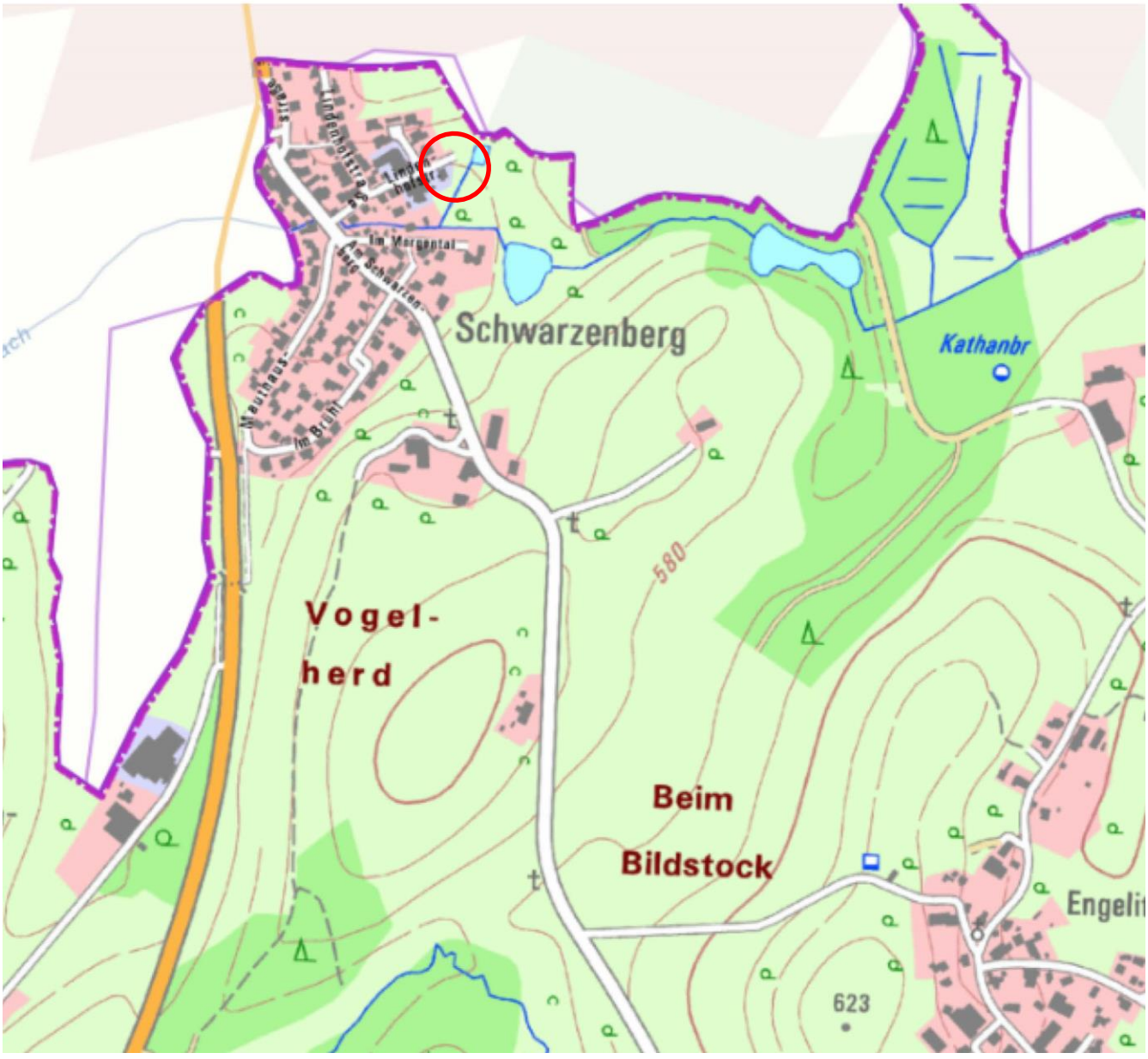
GEMEINDE HERGATZ

SATZUNG über den Bebauungsplan
„Schwarzenberg – 4. Änderung und Erweiterung“

Fassung vom: 29.01.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 1 Nr. 394)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern	i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergatz in seiner öffentlichen Sitzung am . . . . . den Bebauungsplan „Schwarzenberg – 4. Änderung und Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 29.01.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 29.01.2024
- Textteil in der Fassung vom 29.01.2024

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbuße bis zu 500.000,- € (fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Schwarzenberg – 4. Änderung und Erweiterung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gemeinde Hergatz, den . . . . . .

Oliver-Kersten Raab, Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Schwarzenberg – 4. Änderung und Erweiterung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . . überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Hergatz, den . . . . . .

Oliver-Kersten Raab, Erster Bürgermeister

TEIL I: TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Schwarzenberg – 4. Änderung und Erweiterung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

MI

1.1.1 Mischgebiet (MI) — § 6 BauNVO

1.1.1.1 Zulässig im Mischgebiet sind folgende Nutzungen: — § 6 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig im Mischgebiet sind folgende Nutzungen: — § 1 (5) BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO: — § 1 (6) 1 BauNVO

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im Mischgebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

GRZ 0,6

1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl — § 16 (2) 1 BauNVO, § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Lagerflächen und sonstigen Rangier- und Fahrflächen - bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

WH gem. Planeintrag

1.2.2 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.

1.2.3 Höchstzulässige Firsthöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Firsthöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

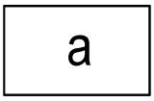
Im Bereich der Halle sind Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhe durch Photovoltaikanlagen und andere technische Anlagen (Aufzug) bis zu 2,0 m zulässig.
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zu den Gebäudeaußenkanten ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

1.3 Höhenlage der Gebäude — § 9 (3) BauGB

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN

Überschreitungen der EFH sind bis 0,30 m zulässig.
Unterschreitungen der EFH sind ohne Einschränkungen zulässig.

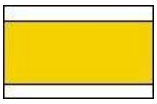
1.4 Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB



1.4.1 abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50m zulässig.

1.5 öffentliche Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB



1.5.1 öffentliche Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

1.6.1 Baugrenzen — § 23 (1,3) BauNVO

Überschreitungen durch Dachvorsprünge sind ~~im Baufeld zu Halle 1+~~2 nicht zulässig.

1.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,
- Lagerplätze,
- Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.

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

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.8 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser kann wie im Bestand in den östlich auf dem eigenen Flurstück 597 angelegten Teich entwässert werden.

1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB § 9 (1) 15 BauGB

1.9.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

- Baumfällungen und größere Rückschnitte grundsätzlich im Winter durchgeführt werden. Keine Rodungen zwischen Anfang März und Ende September.
- Außenbeleuchtung
  Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven Arten (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zur Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten sollten zur Beleuchtung UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf-(Nieder-) Hochdruckdampflampen verwendet werden.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag an großen Fensterflächen sollen geeignete Maßnahmen getroffen werden. Die Empfehlungen der Schweitzer Vogelwarte Sempach (Schmid et.al. 2012) sind zu beachten.
  Auf spiegelnde Scheiben soll verzichtet werden, Anbringung von Holzlamellen, geeignete Aufdrucke, intransparente Bereiche etc.
  Vermeidung ungegliederter großer Fensterflächen am Ortsrand.
- Photovoltaikanlagen müssen hinsichtlich Reflexion dem neuesten Stand der Technik entsprechen.
- Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig. Der Einsatz von Glyphosat und glyphosathaltigen Produkten ist auf allen Flächen des Planungsgebietes nicht zulässig.
- Der anstehende Oberboden ist zu sichern, sachgerecht in Mieten zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen. Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung von Bodenverdichtungen und zur Verhinderung von

Grundwasserbelastungen ist gemäß RAS-LP2 zu berücksichtigen.

- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink sind bei der beabsichtigten Versickerung des Niederschlagswassers nicht erlaubt.
- Auf Untergrundverdichtungen innerhalb und außerhalb des Baugrundstuckes ist soweit als möglich zu verzichten.

1.9.2 Pflanzlisten § 9 (1) 25a BauGB

Artenliste / Empfehlungen für Gehölzpflanzungen im Siedlungsbereich:

1. großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment:

Betula verrucosa	Hänge-Birke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Weitere geeignete Arten:

Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

2. kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch- Weide
Salix pentandra	Lorbeer- Weide
Salix purpurea	Purpur- Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Weitere geeignete Arten:

Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe

3. Hecken und Feldgehölze

Geeignete Arten:

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Berberis vulgaris	gewöhnliche Berberitze
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

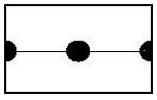
1.10 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen **§ 9 (1) 24 BauGB**

- Fenster und Türen der Halle sind stets geschlossen zu halten, das Tor ist maximal 2 h pro Tag für Be- und Verladetätigkeiten geöffnet.
- Das Tor der Halle muss ein Bauschalldämmmaß von mindestens 25 dB aufweisen.
- Für Verladungen sind ausschließlich elektrische Gabelstapler oder Hubwagen zum Einsatz zu bringen.
- Haustechnische Anlagen und/oder Aggregate mit Lüftungsöffnungen nach draußen sind aktuell nicht vorgesehen.

1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.11.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO
hier: unterschiedliche Wand- und Firsthöhen

1.11.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Örtliche Bauvorschriften
1

Füllschema der Nutzungsschablone
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
4 – höchstzulässige Firsthöhe (FH) in Meter über EFH
5 – höchstzulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe in Meter über NN
6 – Bauweise

1 – Dachform / Dachneigung

2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen kann nicht im Geltungsbereich dargestellt werden.

Nach der Bewertung des Eingriffs verbleibt ein Kompensationsbedarf (rechnerisches Defizit) von **ca. 660**

Wertpunkten. Um eine Vollkompensation des Eingriffs zu erreichen sind daher zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen (schutzgüterübergreifend) erforderlich. Das Defizit wird über plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen (siehe: **Umweltbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 22.01.2024).

Außerhalb des Geltungsbereichs ist folgende Kompensationsmaßnahme vorgesehen:

A 1

Maßnahme A1: Anlage einer Hecke / eines Gebüsches

Zur Verbesserung der ökologischen Situation sind entsprechend dem Maßnahmenplan Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzgebote tragen zu einer Verbesserung der Strauchschicht bei und schaffen für Tier- und Pflanzenarten neue Lebensbereiche.

Pflanzung Sträucher:
Die Auswahl der Sträucher erfolgt

Herstellung mesophiles Gebüsch:
Festgesetzt wird das Anlegen und die Entwicklung eines geschlossenen mesophilen Hecke mit heimischen Straucharten zur Eingrünung des Plangebiets.
Spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Anlage ist die Gehölzpflanzung umzusetzen.
Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In der Anfangsphase sind die Sträucher bei Trockenheit zusätzlich zu wässern.
Bei einem Abgang von Sträuchern ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz spätestens eine Vegetationsperiode nach dem Abgang vorzunehmen.

Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Corylus avellana L.	– Haselstrauch
Crataegus monogyna	– Eingriffliger Weissdorn
Euonymus europaeus L.	– gemeines Pfaffenhütchen
Frangula alnus	– Faulbaum
Lonicera xylosteum L.	– Rote Heckenkirsche

Qualität der Pflanzung für Sträucher:
VStr. 2 x v., H = 60-100 cm

3. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden insgesamt dem Mischgebiet zugeordnet.

4. Örtliche Bauvorschriften

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

4.1 Dachform / Dachneigungen — Art. 81(1)1 BayBO

Zulässig sind Flachdächer (FD) und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° - 25°.
Extensive Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

4.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen — Art. 81(1)5 BayBO

Bei oberirdischen, nicht überdachten Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen, Zufahrtsflächen, für betriebliche Zwecke notwendige Hofflächen als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

4.3 Einfriedungen — Art. 81(1)5 BayBO

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

Die Höhe von Einfriedungen darf max. 2,50 m nicht überschreiten.
Nicht zulässig sind Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotische Gehölze wie Thuja, Zypressen u.a. Zulässig sind hierfür nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern muss verzichtet werden.

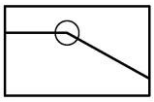
4.4 Werbeanlagen — Art. 81(1)2 BayBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Attika angebracht werden.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in der Summe 15 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.
Eine indirekte Beleuchtung von Werbeschildern ist zulässig.

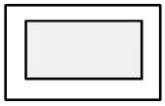
5. Kennzeichnung und Hinweise

5.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)

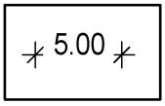


vorhandene Grundstücksgrenzen

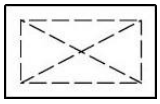
Flurstücknummern (beispielhaft)



geplante Gebäude



Maßlinie (beispielhaft)



geplanter Gebäudeabbruch

5.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

5.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Bandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

5.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

5.5 Regenwasser

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist unzulässig.

Die geplante Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den bestehenden Teich ist zulässig, sofern eine Versickerung auf dem Baugrundstück aufgrund unzureichender Sickerfähigkeit des Untergrunds nachweislich nicht möglich ist. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der DWA-Regelwerke M 153 und A 138 zu beachten.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung in ein Oberflächengewässer sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102, sowie für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Ggf. ist es notwendig, hier eine Regenrückhaltung mit Drosselung des Ablaufes vorzunehmen.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Lindau zu beantragen ist.
Für Entwässerungsflächen kleiner 1.000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) oder TRENOG (Oberflächengewässer) möglich.

6. Anlagen

6.1 Begründung in der Fassung vom 29.01.2024

Gemeinde Hergatz, den

. . . . . .
Oliver-Kersten Raab, Erster Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Schwarzenberg – 4. Änderung und Erweiterung“

INHALT:

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Räumliche und strukturelle Situation

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

4. Vorbereitende Bauleitplanung

5. Anlass der Planung / Planungsziele

6. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren

7. Auswirkungen der Planung

- **7.1** Verkehr
- **7.2** Versorgung und Entsorgung
- **7.3** Lärmschutz

8. Altlasten

9. Durchführungsvertrag

10. Begründung der Festsetzungen

- **10.1** Planungsrechtliche Festsetzungen
- **10.2** örtlichen Bauvorschriften

11. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

12. Anlagen

B) UMWELTBERICHT

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.355 m² mit der westlichen Teilfläche des Flurstückes Nr. 597 – davon umfasst der Bereich der Bebauungsplan-Änderung eine Fläche von ca. 425 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Flurstücke Nr. 596/42, 596/75 und 596/85 sowie durch eine Teilfläche der Lindenhofstraße Flurstück Nr. 596/44,
Im Osten	durch die östliche Teilfläche des Flurstückes Nr. 597,
Im Süden	durch das Flurstück Nr. 600,
Im Westen	durch das Flurstück Nr. 596/46 und 596/39.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hergatz, Ortsteil Schwarzenberg. Es schließt im Westen an den bestehenden Siedlungsrand an.

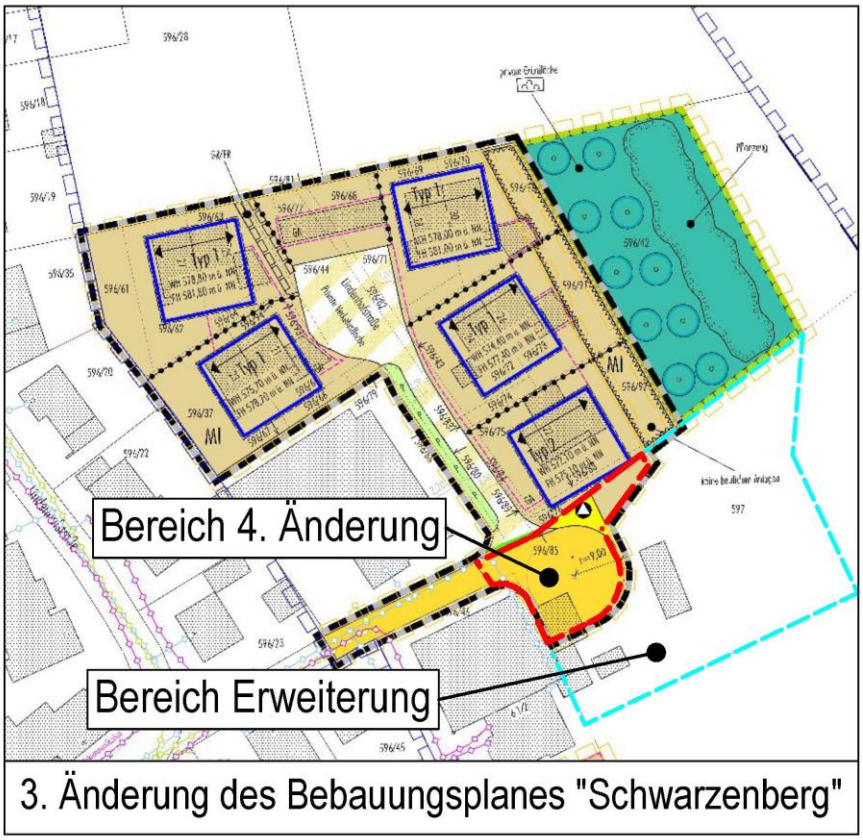
Gegenwärtig wird die Fläche als Hoffläche und Grünfläche des bestehenden Gewerbebetriebes genutzt.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.

Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Ergänzungsflächen liegen im Nordwesten im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „**Schwarzenberg – 3. Änderung**“ und im übrigen Bereich nach § 35 BauGB.



4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

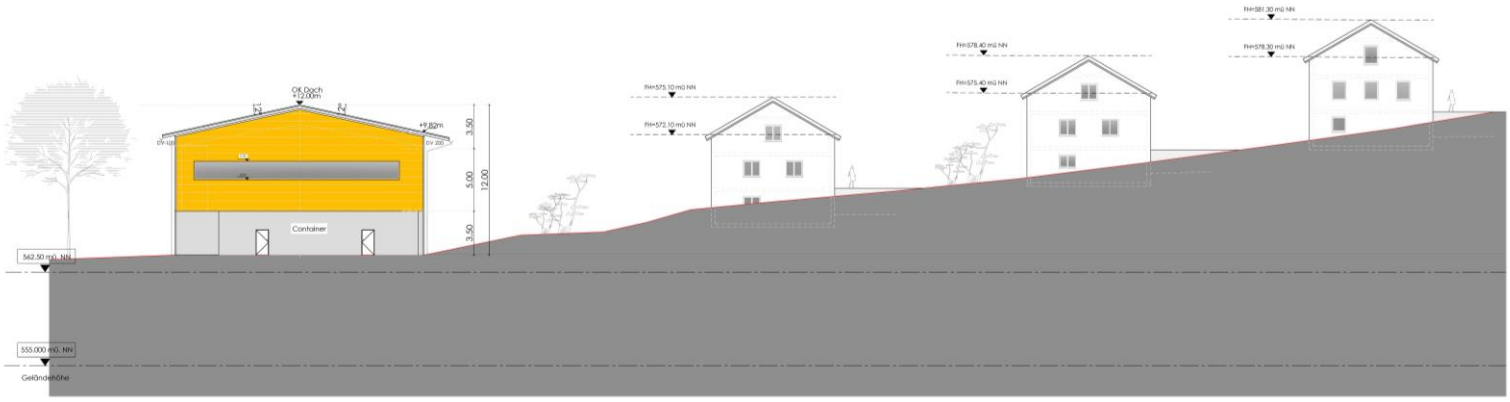
Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hergatz stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Gemischte Baufläche“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und Abgrenzung „Schutzgebiet“ dar.

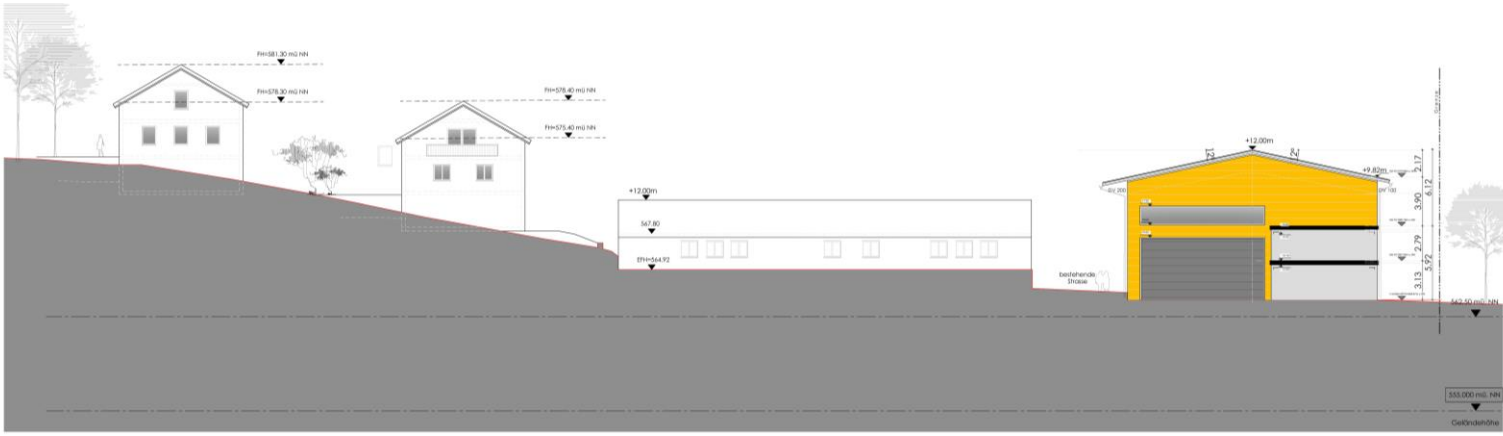
Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und an die geplante Darstellung „Gemischte Baufläche“ anzupassen.

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / PLANUNGSZIEL

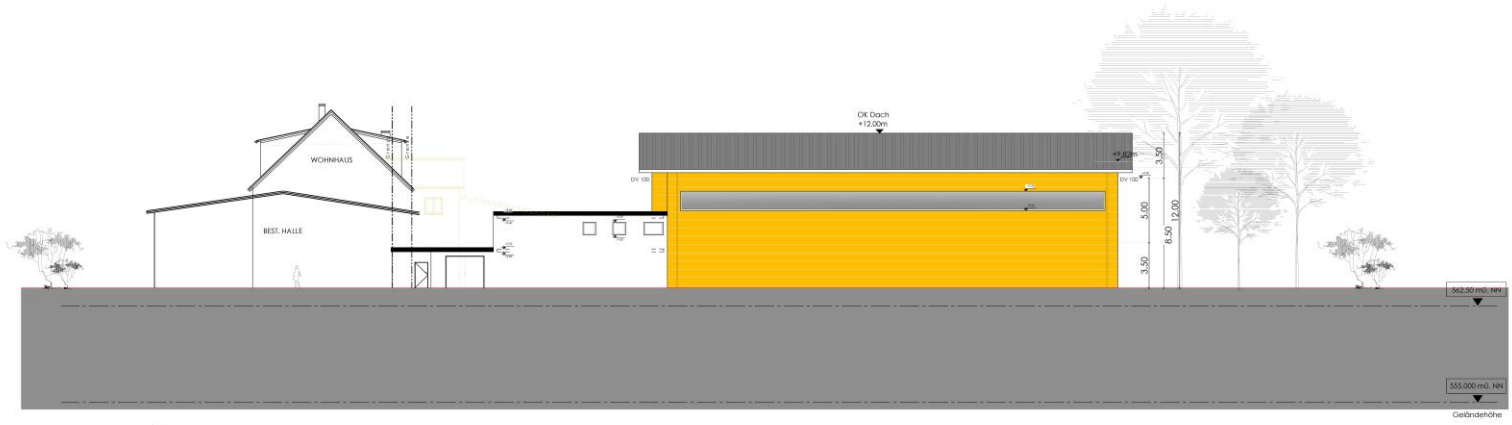
Das an der Lindenhofstraße in Schwarzenberg ansässige Unternehmen Fa. Schmalzl beabsichtigt, den vorhandenen Betriebsstandort zu erweitern. Geplant ist eine Betriebserweiterung durch einen Zwischenbau mit Lager/Sozialräume sowie eine neue Produktionshalle.
Grundsätzliches Planungsziel ist somit die Betriebserweiterung und damit auch die Standortsicherung in Hergatz.



ANSICHT OSTEN
M 1.100



ANSICHT WESTEN
M 1.100



ANSICHT SÜDEN
M 1.100

Im Vorfeld wurde von den Grundstückseigentümern bereits eine Übernahme der Planungskosten zugesagt.

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Erweiterung ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Für die Errichtung der geplanten Halle ist daher die Bebauungsplan-Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Das Plangebiet ist überwiegend dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das geplante Vorhaben einer baulichen Erweiterung eines Mischgebietes im Außenbereich ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwarzenberg – 4. Änderung und Erweiterung“ erforderlich.

Umweltprüfung
Im Rahmen des Verfahrens wird für den Planbereich eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Im Rahmen des Umweltberichtes wird auch geprüft, wo erforderliche Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen möglich sind.

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 02.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schwarzenberg – 4. Änderung und Erweiterung“ beschlossen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die vorhandene Lindenhofstraße. Bauliche Maßnahmen im Bereich der bestehenden Verkehrsfläche sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

7.2 VER- UND ENTSORGUNG

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Grundstücksentwässerung:
Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser kann wie im Bestand in den östlich auf dem eigenen Flurstück 597 angelegten Teich entwässert werden.
Das anfallende Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

7.3 Immissionsschutz

(siehe: **Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb,** Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg vom 08.12.2023)

Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Beurteilungspegel der geplanten Nutzung an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft am Tag um mindestens 6 dB unterschritten werden. In der Nacht ist kein Betrieb vorgesehen. Auf eine detaillierte Untersuchung der Vorbelastung kann somit verzichtet werden. Die IRW an möglichen weiteren Immissionsorten kann der flächenhaften Darstellung der Beurteilungspegel entnommen werden, hier zeigen sich größere Unterschreitungen.

Im Rahmen des derzeit betriebenen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplanverfahren) können keine organisatorischen Maßnahmen festgesetzt werden. Wir raten jedoch, so weit wie möglich eine Gliederung des Grundstückes vorzunehmen und die vorliegende Planung mittels geeigneter zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan zu fixieren. Zur verbindlichen Regelung organisatorischer Maßnahmen eignen sich ggf. vertragliche Regelungen bzw. Auflagen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Der vorliegenden Untersuchung liegen neben der Verortung der einzelnen Schallquellen (insbesondere Gabelstaplerbetrieb und Schallabstrahlung der Halle), die sich aus den vorliegenden Lageplänen ergibt (s. Seite B-1) insbesondere folgende Annahmen zugrunde, die einen Einfluss auf die Ergebnisse haben und im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten sind:

- Fenster und Türen der Halle sind stets geschlossen zu halten, das Tor ist maximal 2 h pro Tag für Be- und Verladetätigkeiten geöffnet.
- Das Tor der Halle muss ein Bauschalldämmmaß von mindestens 25 dB aufweisen.
- Für Verladungen sind ausschließlich elektrische Gabelstapler oder Hubwagen zum Einsatz zu bringen.
- Haustechnische Anlagen und/oder Aggregate mit Lüftungsöffnungen nach draußen sind aktuell nicht vorgesehen.

Unzulässige Überschreitungen durch Spitzenpegelereignisse sind an den maßgeblichen Immissionsorten sowie auf den Nachbargrundstücken im Tagzeitraum nicht zu erwarten, die zulässigen Maximalwerte werden deutlich unterschritten.

8. ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

9.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung
Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für die geplanten Maßnahmen ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung
Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein „Mischgebiet“ im Sinne von § 6 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des **Mischgebietes** Veränderungen wie folgt vorgenommen:
Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - soll den vorhandenen, umgebenden Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind.

Maß der baulichen Nutzung
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.
Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form von höchstzulässigen Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festsetzt.
Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Insgesamt soll hierdurch eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung zu den angrenzenden Nutzungen erzielt werden.

Höhenlage der Gebäude
Die Höhenlage der geplanten Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese orientiert sich an den angrenzenden Straßenhöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Im Mischgebiet wird in Anbetracht möglicher großvolumiger Baukörper die Gebäudelänge nicht eingeschränkt und somit eine „**abweichende Bauweise“** festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Lagerplätze, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO zulässig.

Verkehrliche Erschließung
Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Lindenhofstraße. Dieser Teilbereich wurde als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

Rückhaltung von Niederschlagswasser
Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser kann wie im Bestand in den östlich auf dem eigenen Flurstück 597 angelegten Teich entwässert werden.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz
Es werden Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung festgesetzt.

Immissionsschutz
Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Betriebslärm) sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung auszuführen und zu beachten.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die unterschiedlichen Wand- und Firsthöhen durch entsprechende Planzeichen voneinander abgegrenzt.

9.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zu **Werbeanlagen** und **Einfriedungen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.
Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.
Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen und Dachneigungen** lassen Flachdächer sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° - 25° zu. Diese Bauvorschriften entsprechen den vorherrschenden Baustrukturen der umgebenden Bebauungen.
Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

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

Am 02.08.2023 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schwarzenberg – 4. Änderung und Erweiterung“ gefasst.
Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 25.08.2023 bis 22.09.2023 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 05.02.2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schwarzenberg – 4. Änderung und Erweiterung“ gefasst.
Nach amtlicher Bekanntmachung am 16.02.2024 liegt der Bebauungsplan vom 26.02.2024 bis 29.03.2024 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. ANLAGEN

11.1 Umweltbericht, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 22.01.2024

11.3 Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg vom 08.12.2023

B) UMWELTBERICHT

(siehe: **Umweltbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 22.01.2024)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwarzenberg – 4. Änderung und Erweiterung" soll die Erweiterung des Unternehmens „R & G Schmalzl GmbH“ durch den Bau einer Gewerbe- und Abbindehalle in Schwarzenberg ermöglicht werden. Das Planungsgebiet für das neue Mischgebiet wird auf dem bereits bestehenden Firmengelände neu errichtet.
Der Grünflächenanteil des Planungsgebietes beträgt ca. 28 % der Fläche. Die gestalterischen, städtebaulichen und landschaftlichen Defizite am östlichen Ortsrand Schwarzenbergs werden beseitigt mittels Einfassung des Planungsgebiets mit naturnahen, standorttypischen Gehölzen und Sträuchern. Dadurch werden die Standort-, Habitat- und Artenvielfalt für Tiere und Pflanzen sowie die daraus entstehenden Wechselbeziehungen gefördert.

Es kommt in Folge der Herstellung von Gebäuden trotz Vermeidungsmaßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Deshalb muss bei den Grün- bzw. Freiflächen ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft gelegt werden, womit auch Lebensraumstrukturen und ein Biotopverbund für Tiere und Pflanzen geschaffen, ein kleinklimatischer Effekt der Abkühlung generiert, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet sichergestellt werden kann. Dazu sind die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen unbedingt zu beachten. Das anrechenbare Ausgleichserfordernis von 660 Wertpunkten wird zur Gänze innerhalb des Geltungsbereiches über das im Eigentum des Auftraggebers befindlichen Flurstück 597 (Gemarkung Wohmbrechts) erbracht.

Damit verbleiben bei der Realisierung des Bebauungsplanvorhabens keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze.

Fazit: Durch den Eingriff in den Naturhaushalt im Bereich des Bebauungsplans „Schwarzenberg – 4. Änderung und Erweiterung“ entsteht ein Defizit von 660 Wertpunkten. Unter Anrechnung der plangebietsinternen Kompensationsmaßnahme mit 660 Wertpunkten ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Gesetzes erreicht, da keine erheblichen Beeinträchtigungen im Naturraum verbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, für den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

(siehe: **Umweltbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 22.01.2024)

Das Monitoring bezieht sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dies gilt insbesondere für Umweltauswirkungen, de-ren Prognose unsicher ist, oder bei denen bereits ein kritischer Bereich erreicht ist. Art, Umfang und Zeitpunkt eines dem Projekt angemessenen Monitorings bestimmt die Gemeinde. Erhebliche Umwelt-

auswirkungen infolge der Umsetzung der Planung zeichnen sich nicht ab und sind gegenwärtig nicht zu erwarten. Diese sollen auch ohne konkrete Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Pflichten erkannt werden. Innerhalb des Planungsprozesses wurden seitens der Fachbehörden keine Parameter benannt. Die Gemeinde geht allen Hinweisen nach, die auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Plandurchführung hindeuten und nutzt die Informatio-nen der Behörden (§ 4(3) BauGB) und aus der Bevölkerung.

Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern sich die Kompensationsmaßnahmen als unzureichend erweisen, nicht ordnungsgemäß hergestellt oder widerrechtlich beseitigt werden. Plangebietsexterne Maßnahmen werden i.d.R. im Freianlagenplan Bestandteil der Baugenehmigung. Die Um-setzung plangebietsexterne Maßnahmen werden durch die Eigentümer sichergestellt und selbst her-gestellt. Eine Erstkontrolle soll 2-3 Jahre nach Ablauf der Entwicklungspflege und erneut in 5 und 10 Jahren durchgeführt werden. Ebenso wäre die dauerhafte Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen von der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen. Die Überwachung bezieht sich auch auf unsachgemäßen Umgang mit dem Boden während der Bauzeit und auf die Entsorgung des Niederschlagswassers und des Abfalls, soweit diese erhebliche Umweltauswirkungen haben können. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden kann in einem solchen Fall auf Kosten des Verursachers auch ein externer Gutachter mit dieser Überwachung (Datenerhebung, Bewertung, Überwachung) beauftragt werden.

Es kann bei ordnungsgemäßer Pflege davon ausgegangen werden, dass das Entwicklungsziel nach 15 bis 20 Jahren erreicht ist.

Plan aufgestellt am: 29.01.2024

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den . . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Gemeinde Hergatz, den . . . . . .
Oliver-Kersten Raab, Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan „Schwarzenberg – 4. Änderung und Erweiterung“

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am	02.08.2023
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	18.08.2023
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am	18.08.2023
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	vom bis	25.08.2023 22.09.2023
5.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	05.02.2024
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	16.02.2024
7.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. Fassung vom 29.01.2024 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	26.02.2024 29.03.2024
8.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschuss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	

Gemeinde Hergatz, den . . . . . .

Oliver-Kersten Raab, Erster Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
Des Bebauungsplanes mit Begründung am ……2024

Gemeinde Hergatz, den . . . . . .

Oliver-Kersten Raab, Erster Bürgermeister