

Gemeinde Hergensweiler

Sitzungsvorlage für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 20.11.2025

Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter(in) Herr Strohmaier

Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hergensweiler, Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im Baumgarten II“; frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Abwägungsbeschlüsse sowie Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

Anlagen Änderung FNP:

- Hergensweiler_FNP-Änderung im Bereich VbBPlan Im Baumgarten II_A4_M5000_10.11.25
- Hergensweiler_Textteil FNP-Änderung im Bereich_VbBPlan Im Baumgarten II_10.11.25

Anlagen vorhabenbezogener Bebauungsplan:

- Hergensweiler_VbBPlan Im Baumgarten II_M500_A3_10.11.25
- Hergensweiler_VEP01 - 08_Im Baumgarten II_A3_10.11.25
- Hergensweiler_Satzung_VbBPlan Im Baumgarten II_10.11.25

Gemeinsame Anlagen:

- Hergensweiler_Abwägung nach § 3 (1) + 4 (1) BauGB vom 10.11.25
- Artenschutzrechtliche Bewertung, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 20.08.2025 (*wird per E-Mail übersandt*)
- Umweltbericht, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 25.08.2025 (*wird per E-Mail übersandt*)
- Schalltechnische Untersuchung Gewerbe- und Straßenverkehrslärm, pm_akustik GmbH, München vom 10.11.2025 (*wird per E-Mail übersandt*)

Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“

- Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Billigung des Entwurfes zur Flächennutzungsplan-Änderung
- Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Anlass zur Änderung des FNP:

Die Bauherrengemeinschaft Pemsl / Betz beabsichtigt, auf dem ehem. Flurstück Nr. 88/4 (nach der bereits erfolgten Teilung Flurstücke Nr. 88/4 und 88/16) Gem. Hergensweiler Gebäude für gewerbliche Nutzungen zu errichten. Das betrachtete Flurstück wurde geteilt und soll erschlossen werden, um künftig zwei Firmengelände in der Fläche zu entwickeln.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung eines Gewerbegebietes ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hergensweiler stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

- „Fläche für die Landwirtschaft“
- „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“

Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der geplanten Darstellung eines „Gewerbegebietes“ zu ändern.

Der räumliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hergensweiler umfasst folgende Fläche:

Teiländerung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“, Gemarkung Rupolz mit einer Fläche von ca. 0,40 ha.

Beschlussvorschläge:

1. Der Gemeinderat wägt die öffentlich und privat eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“, Gemarkung Hergensweiler gegeneinander und untereinander gerecht ab und stimmt den Abwägungsvorschlägen vom 31.10.2025 zu.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“, Gemarkung Hergensweiler in der Fassung vom 31.10.2025.

3. Es wird die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Es wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“

- Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes
- Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Die Bauherrengemeinschaft Pemsl / Betz beabsichtigt, auf dem ehem. Flurstück Nr. 88/4 (nach der bereits erfolgten Teilung Flurstücke Nr. 88/4 und 88/16) Gebäude für gewerbliche Nutzungen zu errichten. Die betrachteten Grundstücke sollen erschlossen werden, um künftig zwei Firmengelände in der Fläche zu entwickeln.

Die zu errichtenden Gebäude der Firma Betz werden weiterverpachtet an die Firma RS Traut.

Betriebsbeschreibung Firma RS Traut:

- Entwicklung und Produktion von Rohrleitungssystemen, mechanischen Komponenten und Systemen insbesondere für die Luft- und Raumfahrtindustrie sowie für den Anlagen-, Maschinen- und Fahrzeugbau.
- Das Kerngeschäft ist das Umformen / Biegen von metallisch, medienführenden Rohrleitungen inkl. Baugruppenmontage.
- Dies beinhaltet folgende Prozesse: Sägen, Biegen, Umformen, Löt-, Montagearbeiten inkl. Qualitätsprüfungen.

Betriebsbeschreibung Firma Pemsl:

- Dienstleistungsunternehmen im Bereich Baumpflege u. Baumfällungen - überwiegend für Städte und Kommunen, als auch für Private.
- Aufzucht von Bäumen, Sträuchern (Gehölze)

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung eines Gewerbegebietes ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ erforderlich.

Umweltprüfung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist darüber hinaus das Themenfeld Artenschutz zu bearbeiten. Beide Untersuchungen werden als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird ebenfalls geprüft, in welcher Form Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Lindau.

Generelle Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ soll eine städtebaulich abgestimmte Ergänzung der vorhandenen Gewerbebenutzungen erfolgen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im wesentlichen weitere Planungsziele zugrunde gelegt:

- Gebiet zur Unterbringung der Bauherrengemeinschaft Firmen Pemsl / Betz
- Festsetzung von einer höchstzulässigen, Grundflächenzahl (GRZ) sowie höchstzulässigen Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) in Anpassung an die umgebenden gewerblichen Nutzungen,
- offene Bauweise mit Gebäudelängen bis 50 m.
- Ortsrandeingrünung

Beschlussvorschläge:

1. Der Gemeinderat wägt die öffentlich und privat eingegangenen Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“ gegeneinander und untereinander gerecht ab und stimmt den Abwägungsvorschlägen vom 31.10.2025 zu.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ vom 31.10.2025 wird gebilligt.
3. Es wird die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Es wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.