www.buerosieber.de

Fassung vom 01.08.2019

Markt Weiler-Simmerberg

12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Schmid"

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	30
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	32
7	Begründung – Bilddokumentation	33
8	Verfahrensvermerke	34

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
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 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

2 Feststellungsbeschluss

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 Marktgemeinderat des Marktes Weiler-Simmerberg die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schmid" in öffentlicher Sitzung am 09.09.2019 festgestellt.

3 Begründung – Städtebaulicher Teil

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 im Westen des Ortsteiles "Simmerberg" des Marktes "Weiler-Simmerberg". Südlich verläuft die "Alte Salzstraße", weiter westlich des Änderungsbereiches verläuft die B 308 ("Alpenstraße"). Im Osten und Nordwesten grenzen Wiesenflächen an den Änderungsbereich an. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich die bereits bestehenden Gebäude der "Firma Schmid".

3.1.2.2 Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,18 ha und erstreckt sich über Grundstücke mit den Fl.-Nrn.:172, 172/10 und 170/5 (Gemarkung Simmerberg).

3.1.3 Erfordernis der Planung

3.1.3.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Sie dient der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich.

3.1.3.2 Im westlichen Bereich von "Simmerberg" dient die Darstellung eines Gewerbegebietes (GE) der Betriebserweiterung der Firma "Schmid". Die Firma Schmid ist seit 1990 an diesem Standort im Markt Weiler-Simmerberg ansässig und in Bereichen wir Innenausbau, Metallbau oder Pulverbeschichtung im 3-Schichtbetrieb tätig. Das Unternehmen trägt zur Förderung der lokalen Wirtschaft bei und stellt mittel- und langfristig Arbeitsplätze in Weiler-Simmerberg sicher. Das nahe Einzugsgebiet und die gute Infrastruktur bieten die Möglichkeit von kurzen Arbeitswegen von Wohn- zu Arbeitsort zu profitieren. Durch die gute wirtschaftliche Lage und dem Wachstum der Firma "Schmid" plant das Unternehmen nun die Erweiterung seiner Betriebsflächen. Durch die Erweiterung des Betriebs ist neben dem Erhalt auch die Entwicklung weiterer Arbeitsplätze in Weiler-Simmerberg gewährleistet. Es ist eine neue Produktionshalle sowie eine Verlegung der Pulverbeschichtung aus dem bestehenden Gebäude in das Erweiterungsgebäude geplant. Weiterhin ist die Erweiterung des Bestandsgebäudes der ehemaligen Käserei und die Neuorganisation des Parkplatzes an der Zufahrt zur "Alten Salzstraße" geplant. Die Eignung der Fläche für gewerbliche Nutzung ergibt sich durch die hervorragende Anbindung an das Straßennetz Weiterhin ist die Fläche bereits im Besitz der

Firma "Schmid". Dem Markt Weiler-Simmerberg erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.1.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

3.1.4.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie 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 des Marktes "Weiler-Simmerberg" als allgemeiner ländlicher Raum.

3.1.4.2 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 I 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 III 3 Bestimmung des Marktes Weiler-Simmerberg als Unterzentrum
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft

soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

3.1.4.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Allgäu.

3.1.4.4 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

3.1.4.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.1.5 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

3.1.5.1 Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der "Alten Salzstraße" und östlich der B 308 im Ortsteil "Simmerberg". Das Firmengelände sowie die angrenzenden Erweiterungsflächen befinden sich derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Durch die nötige Erweiterung des Unternehmens soll der bereits bestehende Teil sowie die Erweiterungsabsichten in einem Bebauungsplan dargestellt werden.

3.1.5.2 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen die mögliche zusätzliche Lärmbelastung durch Anlieferung diskutiert. Ebenfalls wurden die neu geplanten Stellplätze für Mitarbeiter erörtert.

3.1.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

3.1.6.1 Die neu dargestellte Fläche ist mit der bereits bestehenden gewerblichen Baufläche verbunden. Über diese ist die Fläche über die Einmündung in die "Alte Salzstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an die B 308. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die B 32 oder auf die A 96 gegeben.

3.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.2.1 Stand vor der Änderung

3.2.1.1 Der Markt Weiler-Simmerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 10.12.1999). Der Änderungsbereich wird hierin als landwirtschaftliche Fläche und Ortsrandeingrünung dargestellt. Durch den Änderungsbereich verläuft die Darstellung "Grünverbindung bzw. Grünzug von Bebauung freihalten".

3.2.2 Inhalt der Änderung

3.2.2.1 Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbereich zukünftig als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Im Nordosten des Änderungsbereiches verläuft zukünftig eine neue Ortsrandeingrünung.

3.2.2.2 Für die Kompensation der entfallenden Darstellung "Grünverbindung bzw. Grünzug von Bebauung freihalten" werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Pflanzungen vorgesehen, die funktionell einer Aufwertung der Eigenart der Landschaft zu Gute kommen. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen wird ein bedeutsamer Grünzug in voller Funktionalität für Natur und Landschaft hergestellt.

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

4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 12 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Schmid" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Schmid" wird ein Gewerbegebietsfläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft im südwestlich des Ortsteiles Simmerberg ausgewiesen. Ebenso wird die bislang vorbesehene Eingrünung des Gebietes verschoben sowie erweitert, so dass der Wegfall des Grünzuges kompensiert werden kann.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das überplante Gebiet grenzt im Süden an bestehende Bebauung an. Im Norden, Osten und Westen ist es von Grünlandflächen umgeben, wobei im Osten dahinterliegend ebenfalls Bebauung zu finden ist. Nördlich und westlich geht es in die offene Landschaft über.

4.1.1.3 Im Flächennutzungsplan des Marktes Weiler-Simmerberg mit integriertem Landschaftsplan sind die zu ändernden Flächen als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Das Grünland ist Teil eines örtlichen Grünzuges, der vom Grundsatz her von Bebauung frei zu halten ist. In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Laut der Darstellung des Regionalplan Allgäu (Neufassung vom 10.01.2007) liegt die Planung nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

4.1.1.4 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient, wie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Schmid," zur Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes der Firma.

4.1.1.5 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

4.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsbereich) beträgt insgesamt 1,18 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 der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu (Neufassung vom 10.01.2007) sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.4 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (rechtsgültig seit 10.12.1999):

Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Weiler-Simmerberg überwiegend als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Schmid" jedoch Gewerbeflächen entstehen sollen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Auch die Eingrünung ist hierfür anzupassen. Die Darstellung des Grünzuges entfällt zwar, dieser wird jedoch durch die großzügige Darstellung der Eingrünung sowie weiterer im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung) auf Bebauungsplan-Ebene kompensiert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

In direkter Umgebung des Änderungsgebietes befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Östlich des Marktes Simmerberg liegt in über 1 km Entfernung zum Änderungsbereich das FFH-Gebiet "Allgäuer Molassetobel" (Teilfläche Nr. 8326-371.04). Beeinträchtigungen sind durch die Planung daher nicht gegeben.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- In etwa 122 m nordwestlicher und etwa 105 m nordöstlicher Richtung liegt das Trinkwasserschutzgebiet "Weiler-Simmerberg" (Gebiets-Nr. 2210842500087). Dessen Grundwasser-Einzugsgebiet zieht sich über den gesamten Bereich des Marktes Simmerberg und beinhaltet auch den gesamten Änderungsbereich.
- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt nördlich in etwa 182 m Entfernung. Es handelt sich dabei um ein Biotop der Biotopkartierung Alpen (Biotopteilflächen-Nr. A8425-0190-001). Im Umfeld sind weitere Biotope vorhanden die auf Grund der Entfernung jedoch nicht von der Planung betroffen sind.

– Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und weitere bislang nicht genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind im Umfeld des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

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.

– Die Flächen des Änderungsbereiches sind aktuell intensiv genutztes Grünland mit relativ geringer Artenvielfalt. Südlich des Änderungsbereiches grenzt die "Alte Salzstraße" mit weiterer Wohnbebauung an. Die angrenzenden Bereiche werden ebenfalls größtenteils intensiv als Grünlandflächen genutzt.
– Der Änderungsbereich überschneidet sich mit einem als Grünzug festgelegten Bereich, welcher grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist.
– 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 heterogener naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
– Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten intensiven Nutzung sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Hinweise auf Vorkommen geschützter Tierarten konnten bei einer artenschutzrechtlichen Begehung nicht gefunden werden (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Büro Sieber vom 01.08.2018).
– Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere durch die "Alte Salzstraße" im Süden und die im Westen liegende "Alpenstraße" bereits relativ stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in dem bestehenden Gewerbegebiet lassen auch die angrenzenden Flächen für störungsempfindliche Tiere zusätzlich als ungeeignet erscheinen.
– Zusammenfassend kommt dem Schutzgut für das Änderungsgebiet auf Grund der genannten Faktoren eine geringe Bedeutung 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 liegt die Fläche gemäß der Geologischen Karte von Bayern (M 1: 500.000) innerhalb des Bereiches würmzeitlicher Jungmoränen und ist durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt.
- Im Änderungsgebiet stehen daher sandig bis tonig-schluffige Gesteinsschichten an. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Vorherrschende Bodentypen sind laut Bodenkarte von Bayern (M 1: 25.000) landwirtschaftlich gut nutzbare Braunerden bzw. Parabraunerden. Die Bodenart ist gemäß Bayern Atlas als Lehm (L) angegeben.
- 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 Änderungsgebiet 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 Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Änderungsgebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 68-59 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit 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 68-59 und somit die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes

von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsgebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die bewegte Topographie des Geländes fällt leicht von Ost nach West ab und entspricht vermutlich weitestgehend den natürlichen Bedingungen. Markante Geländekanten oder Umformungen sind nicht vorhanden.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts 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 Änderungsgebiet nicht vor.
- Etwa 122 m nordwestlich und etwa 105 m nordöstlich des Änderungsgebietes liegt das Trinkwasserschutzgebiet "Weiler-Simmerberg" (Gebiets-Nr. 2210842500082). Der gesamte Änderungsbereich liegt jedoch faktisch in dessen Grundwasser-Einzugsgebiet.
- Nach dem hydrogeologischen Bericht vom 12.04.2019 (Dr.-Ing. Georg Ulrich – Geotechnik GmbH) stellt der undurchlässige Geschiebemergel keine durchgehende hydraulische Barriere dar und wird vom Grundwasser sowohl über- als auch unterströmt.
- Die Grundwasser-Schwankungsbreite ist durch die Absenkwirkung des Tobels und des Geländegefälles allgemein als gering einzuschätzen und wird deutlich unter 1,00 m liegen.
- Auf den noch unversiegelten Flächen findet Versickerung von Niederschlagswasser statt. Daher ist eine Grundwasserneubildung grundsätzlich möglich, auf den bereits bebauten Flächen entsprechend nicht mehr.
- Da die filternden Deckschichten der noch unversiegelten Bereiche gut ausgebildet sind, kann bisher von einer geringen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ausgegangen werden.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere 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 Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet führt.

- Auf Grund der bestehenden, direkt an den Änderungsbereich anschließenden Bebauung der Firma "Schmid", ist eine Anbindung an die gemeindliche Trinkwasserversorgung bereits gegeben. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle des Abwasserverbands Rothach beseitigt.
- Die Wasserversorgung kann über den Anschluss an die Wasserversorgung der Wassergenossenschaft Simmerberg e.G. gesichert werden.
- Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten und eines Löschwasserbehälters mit 250 m^3 (Hans-Wachter-Straße/Bereich Kindergarten) sichergestellt.
- Im Änderungsbereich kann sich auf Grund der noch unversiegelten Flächen ungehindert Grundwasser bilden.
- Die topographische Beschaffenheit des Geländes und der Umgebung lassen bei Starkregen-Ereignissen keine wesentlichen Zuflüsse von Niederschlagswasser erwarten. Die Betroffenheit durch oberflächig abfließendes Hangwasser ist ebenfalls nicht gegeben.
- Das Änderungsgebiet liegt nicht in einem durch Hochwasser gefährdeten Gebiet.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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 Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch gesehen liegt das Änderungsgebiet innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland". Auf Grund der Nähe zum Bodenseebecken ist die Marktgemeinde durch ein im Jahresverlauf eher ausgeglichenes Klima gekennzeichnet. Die durchschnittlichen Jahrestemperaturen sind mit 7,6°C vergleichsweise niedrig. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge ist in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) mit gut 1.100 mm relativ hoch.
- Auf Grund der bestehenden, angrenzenden Betriebsgebäude der Firma "Schmid" und der vorhandenen Straßen ist bereits eine gewisse stoffliche Belastung auf die nähere Umgebung gegeben.
- Da die Flächen des Änderungsbereiches bislang unversiegelt sind, kann Kaltluft im Bereich der Grünlandflächen gebildet werden. Die Produktion von Frischluft findet im Änderungsbereich auf Grund der fehlenden Bäume nicht statt.

- Auf Grund des Bestandes der Firma "Schmid" und der angrenzenden Siedlung, sind bestehende Luftströmungen oder klimatisch wirksame Luftaustausch-Bahnen bereits jetzt in ihrer Funktionalität eingeschränkt und negativ beeinflusst.
- 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 Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Änderungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Weiler-Simmerberg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes innerhalb des Naturraums "Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen". Beim Änderungsgebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in östlicher Ortsrandlage mit einem leicht nach Osten abfallendem Gelände.
- Im Südwesten schließt der zu ändernde Bereich an die bereits bestehenden Gewerbegebäude an. Im Osten sowie im Süden befindet sich Wohnbebauung.
- Auf Grund der Beschaffung der Umgebung und der bewegten Topographie, ist das Gelände des Änderungsgebietes vor allem aus erhöhter Lage gut einsehbar, jedoch nicht exponiert.
- Der weitere Bereich um das Änderungsgebiet besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung. Nordöstlich der Fläche befindet sich der zum Teil bewaldete "Sinkenberg" (785 m Höhe), auch westlich des Änderungsgebietes liegen kleinere Waldbereiche umgeben von Grünlandflächen. Südlich liegen der Oberberg und der Unterberg.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Änderungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und grenzt an den Bestand des Gewerbes der Firma "Schmid". Zusammen mit der Tatsache, dass das Änderungsgebiet nicht durch öffentliche Wege erschlossen ist, besitzt es nur eine geringfügige Naherholungs-Funktion. Strukturreiche Landschaftseinheiten sind nicht vorhanden, jedoch wird der Bereich im integrierten Landschaftsplan als Grünzug dargestellt.
- Für die Marktgemeinde Weiler-Simmerberg und die Bürgerschaft stellt die Firma "Schmid" einen wichtigen lokalen, wohnungsnahen Arbeitgeber dar.

– Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

– Es befinden sich keine Kulturgüter, Baudenkmäler oder sonstige kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsteile im überplanten Bereich.
– In der Nähe des Änderungsbereichs befindet sich das Baudenkmal "Alte Salzstraße 21. Villenartiges Wohnhaus, zweigeschossiger Blankziegelbau mit Erker und Loggien, um 1890/1900".
– Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

– Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
– Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.210-1.224 kWh/m^2. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der relativ ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
– Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsgebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

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.

Die vielfältigen Einwirkungen des Menschen auf die anderen Schutzgüter wurden bereits im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen beschrieben.

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 kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Firma Schmid" nicht aufgestellt werden. Dadurch kann das Vorhaben der Erweiterung des Betriebes nicht umgesetzt werden, somit bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für entsprechend auf diesen Lebensraum angewiesene Tier- und Pflanzenarten erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Da das Änderungsgebiet bereits zum

Teil bebaut ist, ist ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben. Vorhandene Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität bleiben 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 nördlich und südlich gelegene Trinkwasserschutzgebiet (Gebiets-Nr. 2210842500082) sowie das Grundwasser-Einzugsgebiet bleiben unverändert. Weitere Schutzgebiete sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) 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 Marktgemeinde Weiler-Simmerberg; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung 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):

- Der Lebensraum, der im Bereich des Grünlands vorkommenden Tiere und Pflanzen, geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Auf Grund der intensiven Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch hauptsächlich häufige Arten und Ubiquisten betroffen. Durch die nach wie vor in direkter Umgebung angrenzenden Grünlandflächen kommt es jedoch lediglich zu einer Verkleinerung des Lebensraumes.

- Feldhecken und sonstige flächige Gehölzstrukturen, die durch die Planung beeinträchtigt oder zerstört werden könnten, sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.
- Die Funktionalität des nördlich des örtlichen Grünzugs wird durch die Eingrünung und der Pflanzung von Gehölzen mittel- bis langfristig weiter gewährleistet und mit dem angrenzenden verbleibenden Grünlandflächen ein sinnvoller Gesamtverbund geschaffen.
- Der Gehölzstreifen westlich des Änderungsbereiches entlang der "Alpenstraße" bleibt durch die Änderung unberührt und damit als Lebensraum erhalten.
- Da das Änderungsgebiet am Ortsrand liegt ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Auf Grund der festgesetzten privaten Grünfläche, der neu zu pflanzenden Gehölzen und durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Dachbegrünung) kann es sogar zu einer leichten Erhöhung der Artenvielfalt kommen. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen.
- Zäune mit einer Höhe von mehr als 0,15 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.
- 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):

- Durch die ermöglichte Versiegelung des Änderungsbereiches können auf diesen Flächen keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr stattfinden. Landwirtschaftliche Ertragsflächen gehen verloren.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten.
- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

- Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglichte geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes auf den bislang unversiegelten Grünlandflächen zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen auf Grund der Versiegelung ab.
- Obwohl das Baugrundstück zu einem großen Teil versiegelt wird, wird die Grundwasser-Neubildung voraussichtlich so gut wie nicht verändert, da die Versiegelung in etwa der Wirkung der grundwasserhemmenden Deckschicht aus Verwitterungslehm entspricht.
- Da der geringste gemessene Abstand zwischen der voraussichtlichen Fundament-Unterkante und dem höchsten gemessenen Grundwassertand bei 1,72 m liegt, ist eine Benetzung der Gründungssohle durch GW-Spitzen als unwahrscheinlich einzuschätzen, da die GW-Schwankungsbreite bei deutliche unter 1,00 m liegen wird.
- Der GW-Abfluss wird daher durch die Baumaßnahme nicht gestört. Auf den bereits bebauten Flächen ändert sich diesbezüglich nichts.
- Zusammenfassend sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind 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.
- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Dachbegrünung trägt zum verzögerten Wasserabfluss und zum Rückhalt von anfallendem Niederschlagswasser bei.

- Das etwa 122 m nordwestlich und etwa 105 m nordöstlich des Änderungsgebietes gelegene Trinkwasserschutzgebiet (Gebiets-Nr. 2210842500082) ist auf Grund des bereits bestehenden gewerblichen Betriebs der Firma "Schmid" und der Weiterführung bereits bestehender Nutzungsformen aller Voraussicht nach nicht durch die Planung betroffen. Auch eine Beeinflussung des Grundwassereinzugsgebiet ist durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der damit ermöglichten Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da keine erheblichen, zusätzlichen Stofflichen Emissionen zu erwarten sind.
- 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):

- Das anfallende Schmutzwasser wird über die Leitungen des Abwasserverbandes Rothach abgeleitet und der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, ist soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern. Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird ein gewisser Rückhalt des Niederschlags und damit eine verzögerte Abflussmenge erreicht.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt wie auch schon bei den Bestandsgebäuden durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung.
- Die topographische Beschaffenheit des Geländes und der Umgebung lassen bei Starkregen-Ereignissen keine Zuflüsse von Niederschlagswasser erwarten. Die Betroffenheit durch oberflächig abfließendes Hangwasser ist nicht gegeben.

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):

- Die Produktion von Kaltluft wird im Änderungsgebiet durch die geplante Bebauung der Grünlandflächen unterbunden und wird somit auf die angrenzend verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.
- Durch die neu versiegelten Flächen wird das Kleinklima ungünstig verändert. Die vorgesehene Schaffung einer privaten Grünfläche samt Pflanzung und Erhalt zahlreicher Bäume am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Änderungsgebietes, wirkt als Puffer für stoffliche Emissionen und kann die Beeinträchtigung für die Umgebung deutlich reduzieren. Gleichzeitig trägt die Pflanzung mit den angrenzend verbleibenden, Kaltluft produzierenden Wiesenflächen zur Kühlung des Gebiets bei, weshalb keine erhebliche Zunahme der thermischen Belastung für die nähere Umgebung zu erwarten ist.

- Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Schmid" festgesetzte Dachbegrünung sorgt auf Grund des Rückhalts von Niederschlagswasser und der Verdunstung für eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und damit der Kühlung innerhalb des Änderungsgebietes.
- Im Zuge der Erweiterung des Betriebsgeländes ist auf Grund der geplanten Metallverarbeitung und der Oberflächenbehandlung mit dem Ausstoß von Luftschadstoffen zu rechnen. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Wirksame Luftaustauschbahnen werden auf Grund der Lage des Änderungsgebietes und des Reliefs nicht in ihrer Funktion gestört. Insofern entstehen in Bezug auf vorhandene Kaltluft-Leitbahn bzw. die Kaltluft-Entstehungsgebiete keine wesentlichen Beeinträchtigungen.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhaushasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Der Bereich wird über die bestehende "Alte Salzstraße" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Änderungsgebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen etwas abgemildert.
- 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):

- Das Landschaftsbild ist in der direkten Umgebung des Änderungsgebetes überwiegend von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Auf Grund der angrenzenden, bereits bestehenden Bebauung der Firma "Schmid" besteht eine gewisse Vorbelastung, wodurch das Landschaftsbild durch die Erweiterung des Gewerbegebiets keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung erfährt.

- Durch die Eingrünung des Änderungsbereiches durch die private Grünfläche und dem Erhalt sowie der Pflanzung zahlreicher Bäume in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung sowie der Festsetzung einer Dachbegrünung, wird die visuelle Beeinträchtigung der Umgebung durch das Gewerbegebiet weiter reduziert.
- Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Gebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Die in der Umgebung vorhandenen landschaftlich attraktiven Gebiete (nördlich der Sinkenberg, südlich der Oberberg und der Unterberg) werden auf Grund der bereits bestehenden, angrenzenden Bebauung aber auch wegen der Distanz zum Änderungsgebiet nicht erheblich beeinträchtigt.
- Für die direkten Anwohner wirkt sich das durch die Erweiterung näher an die Siedlung rückende Gewerbegebiet bezüglich des Landschaftsbildes bzw. der Erlebbarkeit des direkten Umfeldes nachteilig aus.
- 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):

- In Bezug auf die Erholungsfunktion der Landschaft bestehen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der damit ermöglichten Erweiterung der bereits bestehenden Gebäude der Firma "Schmid" keine erheblichen Beeinträchtigungen. Da das Gebiet nicht durch Wege erschlossen ist, kommt es schon jetzt zu keiner ausgeprägten Erholungsnutzung in dem Bereich.
- Für die Anwohner wird trotzdem die Erlebbarkeit des direkten Umfeldes eingeschränkt. Zudem ist im Rahmen der Betriebserweiterung mit einer Zunahme der gewerbebedingten Einflüsse (Lärm) zu rechnen.
- 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.

Ein Eingriff in das Schutzgut ist nicht erkennbar.

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. 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 in relevanten Maßen zu erwarten.
- Eine Zunahme an Schadstoffemissionen sind auf Grund der geplanten Metallverarbeitung, des nur geringfügig zunehmenden Betriebsverkehrs und bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen in den neuen Gebäuden nicht zu erwarten.
- Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. 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" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan (siehe hierzu Schalltechnisches Gutachten des Büro Sieber, vom 05.11.2018).
- Auf Grund der angrenzenden, bestehenden Gebäude der Firma "Schmid" ist bereits eine gewisse Beleuchtung des Gewerbegebietes vorhanden. Um die Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft zu reduzieren und die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu verringern, trifft der Bebauungsplan Hinweise zur Nachtabschaltung. Zudem gelten Einschränkungen für die Größe von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Eine Zunahme negativer Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes und des bereits bestehenden Gewerbegebiets der Firma "Schmid" nicht zu erwarten.
- 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 Buchst. e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, auf Grund der Metallverarbeitung auch Metall- und Plastikabfälle, sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher 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.
- 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 landwirtschaftlich genutzten 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.

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 Planung 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 Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

4.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Änderungsgebiete 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 Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

– Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).

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 Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayrischen Staatsministeriums kann nicht durchgeführt werde, 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 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes (insb. im Nordosten) durch eine Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Teilweise Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Festsetzung von Dachbegrünung auf allen Dachflächen (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima und Luft)

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

4.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Betriebserweiterung zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem der bereits vorhandene Erschließung, weshalb hierfür keine weiteren aufwändigen Maßnahmen 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 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:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- 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 Um bei der Durchführung Vorhabens - welches durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht wird - unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Marktgemeinde Weiler-Simmerberg in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Marktgemeinde

darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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 "Firma Schmid" wird ein Gewerbegebietsfläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft im südwestlich des Ortsteiles Simmerberg mit zugehöriger Eingrünung ausgewiesen. Der Änderungsbereich umfasst 1,18 ha.

4.3.3.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das überplante Gebiet grenzt im Süden an bestehende Bebauung an. Im Norden, Osten und Westen ist es von Grünlandflächen umgeben, wobei im Osten dahinterliegend ebenfalls Bebauung zu finden ist. Nördlich und westlich geht es in die offene Landschaft über.

4.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Änderungsgebiet und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

4.3.3.4 Ein Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die hinzutretende Bebauung, welche den vorgesehenen Grünzug zurückdrängt.

4.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

4.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Änderung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.3.7 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:

- 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, Marktgemeinde…)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 26.01.2018 im Landratsamt Lindau (ergänzter Vermerk vom 02.02.2018) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (Forst), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (Klima) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Gewässer, Bodenschutz, Forst, Abwasser und Grundwasser
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Schmid" des Büros Sieber in der Fassung vom 05.11.2018 (zu den Gewerbelärm-Immissionen aus dem Bebauungsplan-Gebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbereich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Schmid" des Büros Sieber in der Fassung vom 01.08.2018 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Hydrogeologischen Bericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Schmid" von Dr.-Ing. Georg Ulrich – Geotechnik GmbH in der Fassung vom 12.04.2019

5 Begründung – Sonstiges

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 1,18 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbegebiet (GE) in Planung	0,73
Fläche für die Landwirtschaft	Ortsrandeingrünung	0,27
Ortsrandeingrünung	Gewerbegebiet (GE) in Planung	0,18

5.1.2 Versorgungs-Träger im Marktgemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach, Lindenberg im Allgäu

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgung der Wassergenossenschaft Simmerberg e.G.

5.1.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten und eines Löschwasserbehälters mit 250 m^3 (Hans-Wachter-Straße/Bereich Kindergarten) sichergestellt.

5.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: E-Netze-Allgäu, Lindenberg im Allgäu

5.2 Zusätzliche Informationen

5.2.1 Planänderungen

5.2.1.1 Bei der Planänderung vom 22.02.2019 fanden die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

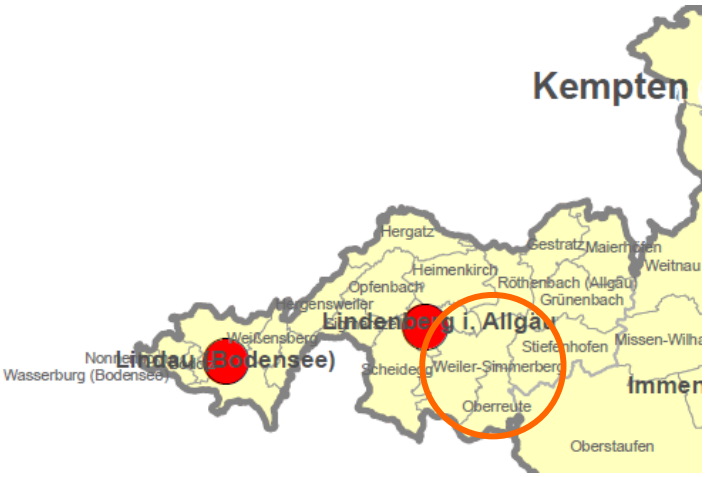
- Anpassung des Umweltberichtes
- redaktionelle Änderungen

5.2.1.2 Bei der Planänderung vom 01.08.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 09.09.2019 wie folgt Berücksichtigung.

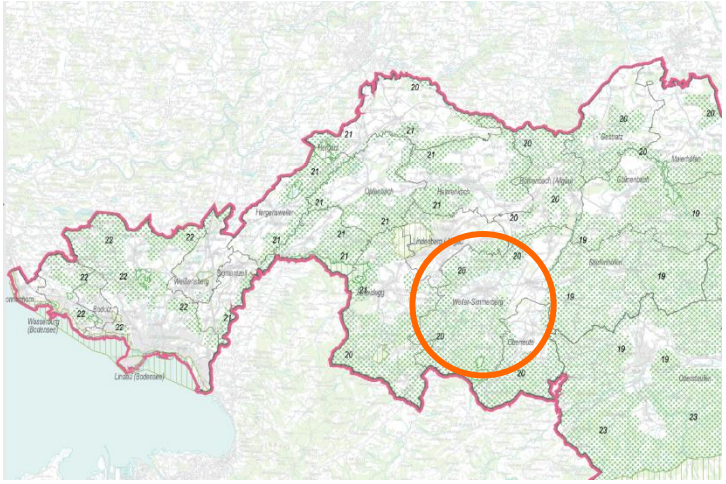
Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 01.08.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 09.09.2019 enthalten):

- Anpassung der städtebaulichen Begründung
- Anpassung des Umweltberichtes
- redaktionelle Änderungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Allgemein ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft"; Landschaftliche Vorbehaltsgebiete; Planung liegt nicht im Vorbehaltsgebiet



Blick von Nordosten auf die Firma "Schmid" und den Änderungsbereich

Blick von Osten auf das die Firma "Schmid" und einen Teil des Änderungs-bereichs

Schrägluftbild (2014)

8 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 19.03.2018. Der Beschluss wurde am 13.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Weiler-Simmerberg, den ....
(der Bürgermeister)

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 26.04.2018 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.06.2019 bis 17.07.2019 (Billigungsbeschluss vom 17.12.2018; Entwurfsfassung vom 22.02.2019; Bekanntmachung am 07.06.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Marktgemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Weiler-Simmerberg, den ....
(der Bürgermeister)

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen von Terminen am 07.11.2014 sowie am 26.01.2018 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 07.01.2019 (Entwurfsfassung vom 04.06.2018; Billigungsbeschluss vom 17.12.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weiler-Simmerberg, den ....
(der Bürgermeister)

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 09.09.2019 über die Entwurfsfassung vom 01.08.2019.

Weiler-Simmerberg, den ……. ……
(der 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 . ……. .

Weiler-Simmerberg, den ……. ……
(der Bürgermeister)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Schmid" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weiler-Simmerberg, den ……. ……
(der Bürgermeister)

8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Schmid" 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.

Weiler-Simmerberg, den ……. ……
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 04.06.2018

Plan geändert am: 22.02.2019

Plan geändert am: 01.08.2019

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.Sc. S. Baumgärtner)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.