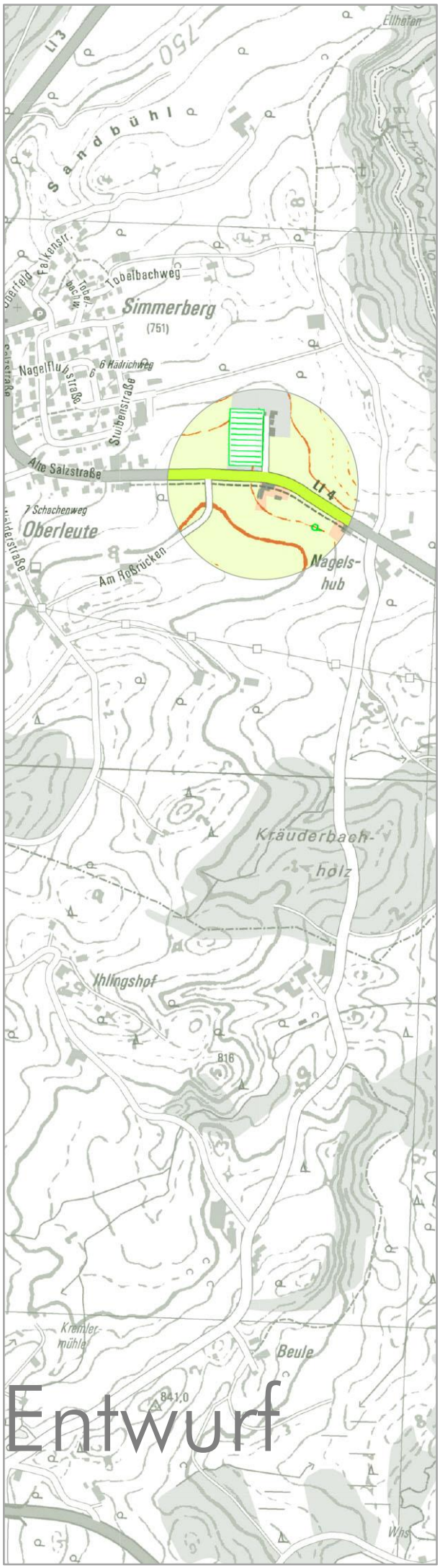
Fassung 06.05.2020
Büro Sieber
www.buerosieber.de



Markt Weiler-Simmerberg

13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Roßrücken-Nagelshub"

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	10
5	Begründung – Sonstiges	27
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	28
7	Begründung – Bilddokumentation	29
8	Verfahrensvermerke	31

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
1.5	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405, 408)

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 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Roßrücken-Nagelshub" in öffentlicher Sitzung am .....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 Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich an der "Alten Salzstraße" (Kreisstraße LI 4) am östlichen Ortsausgang des Ortsteiles "Simmerberg". Der Änderungsbereich grenzt im Westen, Osten und Süden an landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Norden befindet sich eine Gärtnerei, ein Gewerbebetrieb (Schreinerei) sowie landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und das ausgewiesene und derzeit im Umsetzung befindliche Wohnbaugebiet bzw. Mischgebiet "Simmerberg-Nagelshub".

3.1.2.2 Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück (Auto Lerpscher KFZ-Meisterbetrieb), Wiesenflächen sowie ein als "Wanderweg, Radweg" gekennzeichneter Weg. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 168/4 (Teilfläche), 261/2 (Teilfläche), 261/4, 261/11,261/12, 496/3 sowie 498, Gemarkung Simmerberg.

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

3.2.1 Erfordernis der Planung

3.2.1.1 Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Roßrücken-Nagelshub" dient der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche. Die Änderung ist erforderlich, um die Ansiedlung von örtlichen Handwerksbetrieben südlich der "Alten Salzstraße" zu ermöglichen. Des Weiteren soll die gewerbliche Baufläche für den Bereich der Firma "Auto Lerpscher" ausgedehnt werden. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (Fsg. vom 21.06.1999) sollte der zu ändernde Bereich auf Grund der Topographie (Kuppenlage) frei gehalten werden. Im Zuge des Ausbaus der "Alten Salzstraße" wurde eine Lücke in die Kuppe eingeschnitten und der Weg "Am Roßrücken" angelegt. Durch diesen Einschnitt und den vorhandenen Weg ist die ursprüngliche Absicht des Flächennutzungsplanes nicht mehr gegeben. Um ein ausgewogenes Angebot an Arbeitsplätzen durch die ortsansässigen Betriebe zu gewährleisten, erwächst der Marktgemeinde ein Erfordernis bauleitplanerisch tätig zu werden.

3.2.1.2 Die Marktgemeinde ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist. Auf Grund der Nutzung als gewerbliche Baufläche, u.a. für das Wohnen wesentlich störende

Betriebe und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, kommen innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale in Simmerberg nicht in Frage.

3.2.2 Systematik der Planung

3.2.2.1 Der Markt Weiler-Simmerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fsg. vom 21.06.1999; rechtgültig mit Bekanntmachung vom 10.12.1999). Der Flächennutzungsplan wurde zuletzt durch die 12. Änderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Schmid" geändert (rechtsgültig durch Bekanntmachung am 07.02.2020).

3.2.2.2 Bei der vorliegenden Änderung wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit mit den ursprünglichen Darstellungen darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen und insbesondere bei der Darstellung des Gebäudebestandes, die jedoch keine Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit haben.

3.2.2.3 Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden. Die Lesbarkeit und die Nachvollziehbarkeit des dann geänderten Flächennutzungsplanes sind gewährleistet.

3.2.3 Übergeordnete Planungen

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

– 1.1.1	In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
– 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte"	Festlegung des Marktes Weiler-Simmerberg als allgemeiner ländlicher Raum.

3.2.3.2 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 III 3 Bestimmung des Marktes Weiler-Simmerberg als Unterzentrum
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

3.2.3.3 Zu LEP 5.3 (Begründung) "Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen": Der Markt Weiler-Simmerberg beabsichtigt, keine unzulässige Einzelhandelsagglomeration im Bereich "Simmerberg-Nagelshub" entstehen zu lassen. Entsprechende Maßnahmen werden bei Bedarf ergriffen.

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

3.2.3.5 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 20 "Moränenhügelland südlich Lindenberg i. Allgäu, Seitentäler der Oberen Argen sowie Höhen nördlich von Gestratz und Moore nördlich von Maierhöfen" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

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

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

3.2.4 Standortwahl

3.2.4.1 Für die Ausweisung eines Gewerbegebiets in Simmerberg kommen grundsätzlich drei Bereiche in Betracht, die an bereits dargestellte und genutzte Gewerbegebiete angrenzen: am westlichen Ortsrand der Bereich um die "Fa. Schmid", am südwestlichen Ortsrand um die "Fa. W. Zimmermann" und an der östlichen Ortseinfahrt bei "Nagelshub". Die Flächen um die "Fa. Schmid" sind für deren Betriebserweiterung vorgesehen, im Anschluss daran widerspricht die Topografie einer weiteren Ausweisung. Im Bereich um die "Fa. W. Zimmermann" ist die Nähe zu Wohngebäuden, die teilweise enge "Riederstraße" und die Topografie für eine weitergehende gewerbliche Nutzung nachteilig.

3.2.4.2 Der vorliegende Standort ("Am Roßrücken-Nagelshub") wurde im Rahmen der Prüfung von Standortalternativen von der Marktgemeinde für die Darstellung eines Gewerbegebiets (GE) ausgewählt, da er den raumordnerischen und immissionsschutztechnischen Anforderungen entspricht sowie den orts- und landschaftsplanerischen bzw. betrieblichen Belangen gerecht wird.

3.2.5 Verkehrsanbindung

3.2.5.1 Die neu dargestellte Baufläche am östlichen Ortsausgang des Ortsteiles "Simmerberg" ist über die "Alte Salzstraße" gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Alte Salzstraße" besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 308 von Lindau (B) nach Immenstadt i. Allgäu. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

3.3 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

3.3.1.1 Der Markt Weiler-Simmerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 10.12.1999). Die Fläche des Änderungsbereiches wird hierin als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im östlichen Bereich der Fläche sind die Bestandsgebäude der Firma "Auto Lerpscher" in der Planzeichnung dargestellt. Zwischen dem westlichen und östlichen Bereich der Fläche wird bereits ein Bereich als "Gewerbegebiet GE" dargestellt. Neben der "Alten Salzstraße" führt ein als "Wanderweg, Radweg" ausgewiesener Weg entlang.

3.3.2 Inhalt der Änderung

3.3.2.1 Für den zu ändernden Bereich "Roßrücken – Nagelshub" wird die Darstellung der "Flächen für die Landwirtschaft" in "Gewerbegebiet (GE)" geändert.

3.3.2.2 Als Alternative zur Darstellung eines "Gewerbegebiets (GE)" wäre die Darstellung von "gemischten Bauflächen (M)" möglich. Ziel ist jedoch, in dem Änderungsbereich der dem geschlossenen Siedlungskörper von "Simmerberg" vorgelagert ist, gewerbliche Baugrundstücke, insb. für ortsansässige Handwerker, bereitzustellen. Die Darstellung "Gewerbegebiet (GE)" entspricht der vorhandenen gewerblichen Nutzung in dem östlichen Teilbereich sowie der bereits vorhandenen Darstellung zwischen den beiden Teilflächen des Änderungsbereichs. Bei der Darstellung von gemischten Bauflächen (M) und der damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzung bestünde die Gefahr, dass das Wohnen im dem überplanten Bereich zu Nutzungskonflikten führt und außerdem nicht ausreichend Flächen für Gewerbe zur Verfügung gestellt werden. Die Abstufung hin zu den Wohnnutzungen um die "Hochgratstraße" ist durch die Mischbaufläche entlang der "Alten Salzstraße" gegeben. Zu den Wohnbauflächen, die südlich der "Alten Salzstraße" dargestellt sind, bleibt eine Lücke erhalten. Unbebaute "Gemischten Bauflächen (M)" sind in Simmerberg in ausreichenden Maße dargestellt.

3.3.2.3 Die Darstellung des Wander- und Radweges bleibt erhalten. Am östlichen und südlichen Rand der Fläche wird eine "Ortsrandeingrünung" dargestellt. Diese ist an dieser Stelle sinnvoll, da das Gewerbegebiet von der Kreisstraße aus Richtung Oberstaufen kommend einsehbar ist. Die neu dargestellte Eingrünung führt die Ortsrandeingrünung des Gewerbegebietes auf der nördlichen Seite der "Alten Salzstraße" nach Süden hin fort und schafft so einen sinnvollen Siedlungsabschluss. Entlang

dem südlichen Rand des Änderungsbereiches soll eine Eingrünung (insb. in Form von Streuobstbäumen) einen angemessenen Übergang in die freie Landschaft schaffen.

3.3.2.4 Da die Ortsdurchfahrt (OD) von Simmerberg westlich des Änderungsbereichs beginnt, ist an der "Alte Salzstraße" (Kreisstraße LI 4) auf die Vorgaben des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (insb. Anbauverbot) zu achten. Die Darstellung "Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Zonen" wird daher nicht geändert.

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 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Roßrücken-Nagelshub" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird am südöstlichen Ortsrand von Simmerberg südlich der "Alten Salzstraße" eine Fläche als "Gewerbegebiet (GE)" dargestellt. Zwischen dem westlichen und östlichen Bereich der Fläche besteht bereits eine als "Gewerbegebiet (GE)" dargestellte Fläche. Die östlich und westlich hieran angrenzenden Teilflächen des Änderungsbereiches sind bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Neben der "Alten Salzstraße" führt ein als "Wanderweg, Radweg" ausgewiesener Weg entlang, an dessen Darstellung sich nichts ändert. Am östlichen und südlichen Rand des Änderungsbereichs (einschließlich der dazwischen liegenden Fläche) wird zur besseren Einbindung der Bebauung eine "Ortsrandeingrünung" dargestellt.

4.1.1.2 Der östliche Teil des Änderungsbereiches ist bereits gewerblich bebaut und genutzt (bestehendes Autohaus). Der westliche Teil des Änderungsbereiches wird noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Planung dient im östlichen Teil des Änderungsbereiches dazu, die bestehende Bebauung bzw. Nutzung zu übernehmen sowie die angestrebte (und teilweise bereits vorhandene) Eingrünung darzustellen. Im westlichen Teilbereich soll Baurecht im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB geschaffen werden, da hier die Ansiedlung eines örtlichen Handwerksbetriebes vorgesehen ist.

4.1.1.3 Der Änderungsbereich wird im Norden von der Kreisstraße "LI 4" ("Alte Salzstraße") begrenzt, an die sich nördlich die Gebäude eines bestehenden Gärtnereibetriebs sowie eine beidseitig von Bebauung umschlossene Wiesenfläche anschließen. Die südlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen sowie die zwischen den Teilflächen des Änderungsbereiches liegende Fläche werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Da im östlichen Teil des Änderungsbereiches bereits ein Gewerbebetrieb und nördlich ebenfalls eine gewerbliche Nutzung (Gärtnerei) besteht, die nächste schützenswerte (Wohn-)Bebauung ausreichend weit entfernt und die Erschließung über die "Alte Salzstraße" gesichert ist, stellt der westliche Teil des Änderungsbereiches einen geeigneten Standort für eine weitere gewerbliche Nutzung dar.

4.1.1.4 Für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Roßrücken-Nagelshub" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.5 Die Größe des zu ändernden Bereiches beträgt insgesamt 0,54 ha.

4.1.1.6 Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist derzeit nicht vorgesehen. Die detaillierte Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt daher auf Ebene der Baugenehmigung im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

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

4.1.2.1 Regionalplan:

Für den Änderungsbereich sind die Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich. Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Änderung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 21.06.1999):

Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Weiler-Simmerberg als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im östlichen Bereich der Fläche sind zudem die Bestandsgebäude der hier ansässigen Firma "Auto Lerpscher" in der Planzeichnung dargestellt. Zwischen dem westlichen und östlichen Bereich der Fläche wird bereits ein Bereich als "Gewerbegebiet GE" dargestellt. Neben der "Alten Salzstraße" führt ein als "Wanderweg, Radweg" ausgewiesener Weg entlang.

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

Östlich des Änderungsbereiches, in einem Abstand von etwa 260 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371). Auf Grund der Entfernung und bei Betrachtung der angestrebten kleinflächigen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Schutzgebietes infolge der vorliegenden Planung negativ betroffen sind.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des o.g. FFH-Gebietes, etwa 320 m östlich des Änderungsbereiches, befindet sich das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Ellhofener Tobel, südlicher Teil" (Teilflächen-Nr. 8425-0227-001). In einer Entfernung von etwa 510 m verläuft nordwestlich des Änderungsbereiches das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Hecke bei Simmerberg" (Teilflächen-Nr. 8425-0220-001). Die Biotope sind von der Änderung nicht betroffen.
- Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht von der Änderung betroffen.

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

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

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

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

- Beim westlichen Teil des Änderungsbereiches handelt es sich vorwiegend um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands). Der Vegetationsbestand wird überwiegend von Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffzeigern dominiert. Der östliche Teil des Änderungsbereiches umfasst ein bereits bebautes und gewerblich genutztes Grundstück, so dass hier große Flächenanteile bereits versiegelt sind. Grünflächen finden sich insbesondere entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Schnitthecke in Richtung Westen, einzelne Gehölze im Süden sowie Baumreihe entlang der östlichen Grundstücksgrenze). Entlang des Radweges, der parallel zur "Alten Salzstraße" an deren Südseite verläuft, wurden in jüngerer Zeit mehrere Obstbäume gepflanzt.
- Der Änderungsbereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere nach Norden wegen der Kreisstraße "LI 4" sowie dem Gärtnereibetrieb vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr lassen die Fläche v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen. Insgesamt sind auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Eine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Änderungsbereich kommt auf Grund der intensiven Nutzung und des Umfeldes zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter

und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Fläche für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Gebiet zur Rhein-Jungmoränen-Region. Der geologische Untergrund wird von den Ablagerungen eines spät- und postglazialen Schwemmkegels geprägt, der hier die Moränensedimente und die im tieferen Untergrund anstehende Süßwassermolasse überlagert. Der vorherrschende Bodentyp ist Braunerde oder eine gering verbraunte Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht der Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (carbonatische, stark zentralalpin geprägte Jungmoräne).
- Beim westlichen Teil des Änderungsbereiches handelt es sich um unversiegelte Bodenflächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden ist im westlichen Teil des Änderungsbereiches mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte. Im östlichen Teil des Änderungsbereiches ist auf Grund der Bebauung von einem stark eingeschränkten/nicht mehr vorhandenen Retentionsvermögen auszugehen.
- 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 Änderungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 59-68 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) entspricht.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 59-68 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund der topographischen Lage sowie gemäß den Informationen aus dem Bebauungsplan-Gebiet "Simmerberg-Nagelshub" nördlich der Kreisstraße "LI 4" ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Änderungsbereich 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 Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

Momentan fallen im westlichen Teil des Änderungsbereiches keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Das Autohaus im östlichen Teil des Änderungsbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

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

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

- Großklimatisch gesehen liegt der Änderungsbereich im Staubereich der Alpen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei etwa 7°C bis 8°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) zwischen relativ hohen 1.300 mm und 1.500 mm. Als Fallwind von den Alpen kommend, trägt der Föhn vor allem in den Wintermonaten trockene, relativ warme Mittelmeerluft heran.
- Die offenen Teilflächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Luftströmungen, die für die Frischluftversorgung der Siedlung relevant sind, sind nicht vorhanden.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Kreisstraße reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche

Nutzung des Änderungsbereichs kann es im nahe gelegenen Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).

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

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

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

– Der Markt Weiler-Simmerberg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Beim westlichen Teil des Änderungsbereiches handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in östlicher Ortsrandlage des Teilorts Simmerberg. Der östliche Teil des Änderungsbereiches stellt eine gewerbliche Bebauung im Außenbereich dar, die dem eigentlichen Ortsrand vorgelagert ist und durch (noch junge bzw. kleine) Gehölze in Richtung Süden und Osten eingegrünt ist, ohne dass die Gehölze eine deutliche Raumwirkung entfalten.

– Die südlich und östlich anschließenden Flächen sowie die Fläche zwischen den Teilflächen des Änderungsbereiches werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Weiter westlich befindet sich jenseits einer Wiesenfläche die Wohnbebauung des bisherigen Ortsrandes. Im Norden des Änderungsbereiches besteht eine Gärtnerei. Der Änderungsbereich ist daher vorwiegend von der Kreisstraße sowie von Osten und Westen her einsehbar. Es bestehen Blickbeziehungen nach Südosten zur Nagelfluhkette.

– Im Süden des Änderungsbereiches liegt ein Hügel. Diese Kuppenlage prägt das Landschaftsbild auf besondere Weise. Die landschaftliche Eigenart wurde zwar durch den Bau des Radwegs und den damit vorgenommenen Böschungseinschnitt beeinträchtigt, die für die Region charakteristische Topografie ist jedoch trotz der Vorbelastungen noch gut erlebbar. Der westliche Teil des Änderungsbereich ist derzeit nicht mit Gebäuden bebaut und die Planung wirkt nicht wie eine Ortsabrundung.

– Dem Änderungsbereich 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 Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

– Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Er besitzt selbst eine nur geringfügige Naherholungs-Funktion. Der gesamte Bereich ist dennoch von gewisser Bedeutung für die Naherholung: Entlang der Kreisstraße "LI 4", direkt nördlich angrenzend an den Änderungsbereich, verläuft ein Radweg (Radrunde Allgäu). Der Wanderweg (Münchner Jakobsweg) führt in einem Abstand von etwa 200-400 m im Norden, Osten und Westen am Änderungsbereich vorbei.

– Dem Änderungsbereich 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 Baudenkmäler im Änderungsbereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Änderung.

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

– Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

– Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.210-1.224 kWh/m^2. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.800-1.849 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der nur leichten Nordexposition des Geländes die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sehr gut.

– Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsbereiches möglich.

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

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

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

4.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre

Verbundfunktion bleiben unverändert. 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 des Marktes Weiler-Simmerberg; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Änderung besteht nicht.

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

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

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Änderungsbereich östlich des Teilortes Simmerberg liegt, die Änderung die Erweiterung eines bestehenden Betriebes in Richtung Simmerberg vorsieht, sich im Norden bereits ein Gewerbegebiet und eine Gärtnerei befinden sowie die den Änderungsbereich eingrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt werden, ist nicht mit einer Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Baugenehmigungsebene kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden (insbesondere Pflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Betriebes, Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze).
- Bei Umsetzung geeigneter 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):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Die geplanten Versiegelungen führen zu einer Beeinträchtigung des vorkommenden Bodens. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete, auf Baugenehmigungsebene zu definierende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen).
- Bei Umsetzung der oben vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist die Eingriffsstärke auf Grund der zu erwartenden Versiegelung als mittel zu bewerten.

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

- Die geplante Bebauung und Neuversiegelung haben eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerung wird zukünftig nicht mehr auf der gesamten Fläche stattfinden können. Relevante Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind hierdurch nicht zu erwarten.
- Im Rahmen der geplanten Ansiedlung des örtlichen Handwerksbetriebes sind auf Baugenehmigungsebene geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzuschreiben, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzguts reduzieren (z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen).
- Bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und über die gemeindliche Kanalisation der Kläranlage des Abwasserverbands Rothach zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Die Wasserversorgung des geplanten Gewerbegebietes ist durch Anschluss an die Wassergenossenschaft Simmerberg e.G. gesichert.
- Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen anfällt, ist sofern möglich direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

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 Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der bereits bestehenden Versiegelung östlich sowie nördlich des Änderungsbereiches entsteht für das Schutzgut Klima/Luft in diesem Bereich keine wesentliche Beeinträchtigung. 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 Betriebsverkehrs ist jedoch möglich.
- 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.
- Insgesamt verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die geplante Neuversiegelung der Fläche und die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da es vom Wohngebiet westlich des Änderungsbereiches sowie von der Kreisstraße "LI 4" (Radweg) sehr gut einsehbar ist.
- Im Zuge der geplanten Ansiedlung des örtlichen Handwerksbetriebes ist auf Baugenehmigungsebene sicherzustellen, dass das Orts- und Landschaftsbild in ähnlichem Maße erhalten bleibt (z.B. durch eine Eingrünung im Westen, ähnlich wie bei der östlich angrenzenden Firma "Auto Lerpscher", eine lockere Eingrünung z.B. durch Obstbäume entlang der gesamten südlichen Grenze, Verwendung landschaftstypischer Pflanzenarten, Ausschluss von Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur offenen Landschaft).
- Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedlung eines örtlichen Handwerksbetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze erhalten, langfristig evtl. auch neu geschaffen werden können.

- Da sich in der Nähe landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung befinden und unmittelbar landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, kann es im Änderungsbereich zeitweise zu Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen infolge der Bewirtschaftung der benachbarten Flächen kommen. Auf Grund der geplanten gewerblichen Nutzung des Änderungsbereichs ist voraussichtlich nicht mit hieraus entstehenden Nutzungskonflikten zu rechnen.
- Die Fläche wird nicht zur Erholung genutzt. Durch die Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches und seine relativ geringe Einsehbarkeit wird die Naherholungs-Funktion nur geringfügig beeinträchtig. Der Rad- und Wanderweg bleiben erhalten.
- Insgesamt ist langfristig nicht mit negativen Folgen für das Schutzgebiet Mensch zu rechnen.

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

Da im Änderungsbereich 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 gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- Schadstoffemissionen sind insbesondere durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann.
- Vom Änderungsbereich können Gewerbelärm-Immissionen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung einwirken. Gegebenenfalls ist auf Baugenehmigungsebene die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen. Derzeit ist kein unlösbarer Konflikt absehbar.
- Die geplante Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf nahe gelegene bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Lindau.
- 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 Fläche nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den zukünftigen Betrieb des geplanten Handwerkbetriebes können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung keine Aussagen über die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe gemacht 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)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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.

- Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern ist möglich und bietet sich auf Grund der hohen mittleren Globalstrahlung und Sonnenscheindauer an.

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

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

Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert.

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.

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 im Sinne des § 30 BauGB 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 kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene durchgeführt. Die folgende Abhandlung erfolgt verbal-argumentativ.

4.2.4.2 Bestandsaufnahme: siehe den Punkt 4.2.1 "Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), . . ."

4.2.4.3 Prognose bei Durchführung: siehe den Punkt 4.2.3 "Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung"

4.2.4.4 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene. Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen festzusetzen:

- Erhaltung und evtl. Ergänzung der vorhandenen Baumreihe entlang der "Alten Salzstraße"
- Gehölzpflanzungen (Strauchgruppen, Einzelbäume) entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze
- Festsetzung der Ortsrandeingrünung entlang der gesamten südlichen Grenze der dargestellten Baufläche (Pflanzung von Einzelbäumen - bevorzugt Streuobst - zur bewusst lockeren Eingrünung)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze
- Verzicht auf Nadelhecken im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen
- Verwendung wasserdurchlässiger/versickerungsfähiger Bodenbeläge für Zufahrten, Stellplätze und andere untergeordnete Wege

4.2.4.5 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der nachfolgenden Planung (Baugenehmigungsverfahren nach § 35 Abs. 2 BauGB) ermittelt. Da der östliche Teil des Änderungsbereiches bereits bebaut ist, wird die Eingriffsregelung lediglich für den westlichen Teil des Änderungsbereiches abzuarbeiten sein, wo sich ein örtlicher Handwerksbetrieb ansiedeln will. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden (Versiegelung landwirtschaftlich hochwertiger Böden durch die geplante Bebauung). Auf Grund der geringen Grundstücks- bzw. Eingriffsflächengröße wird die notwendige Ausgleichsfläche voraussichtlich deutlich kleiner als 1.000 m^2 sein.

4.2.4.6 Ergebnis: Durch die Darstellung der gewerblichen Bauflächen ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf Ebene der Baugenehmigung voraussichtlich überwiegend innerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

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

4.2.5.1 Da im östlichen Teil des Änderungsbereiches bereits ein Gewerbebetrieb und nördlich ebenfalls eine gewerbliche Nutzung (Gärtnerei) besteht, die nächste schützenswerte (Wohn-)Bebauung ausreichend weit entfernt und die Erschließung über die "Alte Salzstraße" gesichert ist, stellt der westliche Teil des Änderungsbereiches einen geeigneten Standort für eine weitere gewerbliche Nutzung dar. Auf Grund der vorhandenen Topographie (nach Süden hin ansteigendes Gelände) wird das Landschaftsbild kaum durch die geplante Bebauung beeinträchtigt.

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

4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

4.3.1.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

4.3.2.1 Die Überwachung (nachteiliger) Auswirkungen auf die Umwelt wird von der Marktgemeinde auf der nachfolgenden Planungsebene definiert und nach Umsetzung des Bauvorhabens entsprechend durchgeführt.

4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.3.1 Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird am südöstlichen Ortsrand von Simmerberg südlich der "Alten Salzstraße" eine Fläche als "Gewerbegebiet GE" dargestellt. Zwischen den beiden Teilflächen des Änderungsbereiches besteht bereits eine als "Gewerbegebiet GE" dargestellte Fläche. Die östlich und westlich hieran angrenzenden Teile des Änderungsbereiches sind bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am östlichen und südlichen Rand des Änderungsbe-

reichs (einschließlich der dazwischen liegenden Fläche) wird zur besseren Einbindung der Bebauung eine "Ortsrandeingrünung" dargestellt. Die Größe der zu ändernden Bereiche beträgt insgesamt 0,54 ha.

4.3.3.2 Der östliche Teil des Änderungsbereiches ist bereits gewerblich bebaut und genutzt (bestehendes Autohaus). Der westliche Teil des Änderungsbereiches wird noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Änderungsbereich wird im Norden von der Kreisstraße "LI 4" ("Alte Salzstraße") begrenzt, an die sich nördlich die Gebäude eines bestehenden Gärtnereibetriebs sowie eine beidseitig von Bebauung umschlossene Wiesenfläche anschließen. Die südlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen sowie die zwischen der westlichen und östlichen Teilfläche des Änderungsbereiches liegende Fläche werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Gelände steigt südlich des Änderungsbereiches an. Die Bedeutung des östlichen Teils des Änderungsbereiches für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist auf Grund der vorhandenen Bebauung und Nutzung gering; dem westlichen Teil des Änderungsbereiches kommt wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der lagebedingt eingeschränkten Einsehbarkeit aus der Ferne eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die im westlichen Bereich geplante Bebauung und die damit einhergehende Neuversiegelung.

4.3.3.3 Östlich des Änderungsbereiches, in einem Abstand von etwa 260 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371). Auf Grund der Entfernung und bei Betrachtung der angestrebten kleinflächigen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Schutzgebietes infolge der vorliegenden Planung negativ betroffen sind. Auch die im räumlichen Umfeld liegenden Biotope erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich und wegen fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

4.3.3.4 Die detaillierte Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgen auf der nachfolgenden Planungsebene.

4.3.3.5 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der östliche Teil des Änderungsbereiches weiterhin gewerblich, der westliche Teil des Änderungsbereiches voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt; die Teilbereiche werden 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.

4.3.3.6 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

– Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"

- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Markt Weiler-Simmerberg)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Weiler-Simmerberg (Fassung vom 21.06.1999)
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)

5 Begründung – Sonstiges

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches der Änderung: ca. 0,54 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Baufläche als Gewerbegebiet GE	0,43 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Ortsrandeingrünung	0,07 ha
Baufläche als Gewerbegebiet GE	Ortsrandeingrünung	0,04 ha

5.1.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

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

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

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

5.1.2.4 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallwirtschaft Kempten (ZAK), Kempten (Allgäu)

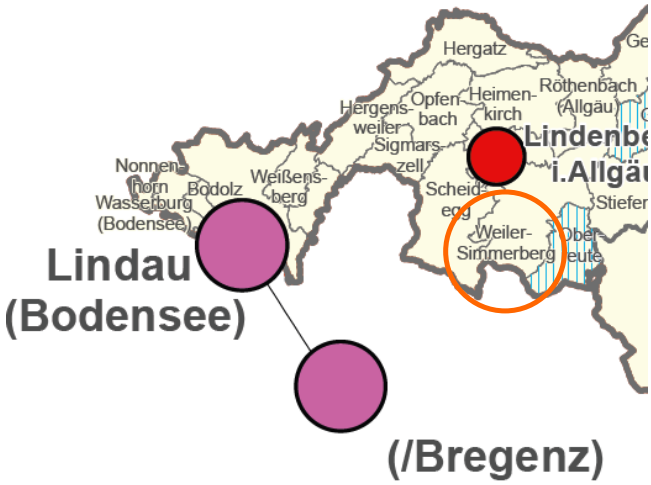
5.2 Zusätzliche Informationen

5.2.1 Planänderungen

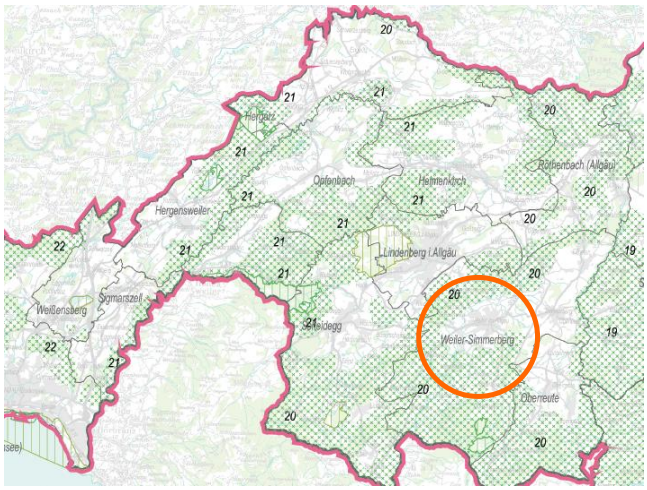
5.2.1.1 Auf Grund der Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung wurden folgende Änderungen in die Planung aufgenommen (Fassung vom 06.05.2020):

- Ortsrandeingrünung entlang dem gesamten südlichen Rand des Änderungsbereichs
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



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



Blick entlang der "Alten Salzstraße" auf die Firma "Auto Lerpscher" und die Einfahrt zur Straße "Am Roßrücken"

Blick vom "Am Roßrücken" Richtung "Alte Salzstraße"

Blick von der Straße "Am Roßrücken" von Süden auf die Firma "Auto Lerpscher" und die Gärtnerei

Blick von der "Alten Salzstraße" auf die Firma "Auto Lerpscher" südlich und die Gärtnerei nördlich der Kreisstraße

8 Verfahrensvermerke

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

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

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

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

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

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ….. 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 ……. (Entwurfsfassung vom …….; Billigungsbeschluss vom …….) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

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

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

Weiler-Simmerberg, den ....
(1. 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 ....
(1. Bürgermeister)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Roßrücken-Nagelshub" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Roßrücken-Nagelshub" 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 ....
(1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 09.01.2020

Plan geändert am: 06.05.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung	Hannah Paschke
Landschaftsplanung	Heidrun Ernst

Verfasser:

..... Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A. Brockof)

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