



Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB  
zur Fassung vom 24.08.2020  
Büro Sieber  
www.buerosieber.de

Markt Weiler-Simmerberg  
Zusammenfassende Erklärung zur 13. Änderung des  
Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Roßbrücken-Nagelshub"

# **1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

**1.1 Für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Roßbrücken-Nagelshub" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

**Die Umweltbelange wurden bei der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Roßbrücken-Nagelshub" wie folgt berücksichtigt:**

## **1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2020, schriftliche Stellungnahme vom 25.03.2020 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:**

Stellungnahme:

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

Die Maßnahmen gemäß Kap. 4.2.4.4, S. 22 der Begründung sind grundsätzlich geeignet. Ergänzend ist die folgende Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzgut Landschaftsbild erforderlich:

- Festsetzung der Ortsrandeingrünung entlang der gesamten südlichen Grenze der GE Ausweisung. Hier Pflanzung von Einzelbäumen (bevorzugt Streuobst) zur bewusst lockeren Eingrünung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zu den vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Die angeregte Darstellung einer Ortsrandeingrünung entlang der gesamten südlichen Grenze des Änderungsbereichs wird in die Planung aufgenommen. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert und der Umweltbericht ergänzt.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2020, schriftliche Stellungnahme vom 03.04.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:**

**Stellungnahme:**

Bei der Planung von eventuell notwendigen Ausgleichsflächen muss schonend mit landwirtschaftlichen Nutzflächen umgegangen werden.

Um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollte Folgendes beachtet werden:

- Notwendige Ausgleichsflächen auf ein Mindestmaß begrenzen.
- Inanspruchnahme nur schlecht landwirtschaftlich nutzbarer Flächen.
- Ausgleich möglichst im Geltungsbereich durch eine Aufwertung der Grünflächen umsetzen.
- Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen.

Die Planung und Durchführung der jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen muss in enger Absprache mit den Bewirtschaftern der Flächen erfolgen.

**Abwägung bzw. Berücksichtigung:**

Da es sich vorliegend lediglich um eine Flächennutzungsplan-Änderung handelt, ist noch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dies erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und den betroffenen Flächenbewirtschaftern nach Ausgleichsmaßnahmen gesucht, die keinen oder einen möglichst geringen weiteren Flächenverlust für die Landwirtschaft mit sich bringen. Unter Umständen kann auf bereits umgesetzte Ökokontomaßnahmen zurückgegriffen werden.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.08.2020:**

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 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

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 abzarbeiten 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. Eingriffsflächen-größe wird die notwendige Ausgleichsfläche voraussichtlich deutlich kleiner als 1.000 m<sup>2</sup> sein.

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.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.08.2020:**

Bestandsaufnahme:

- 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, Einsatz 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 "L1 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.

#### Prognose bei Durchführung:

- 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.

### 1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2020, schriftliche Stellungnahme vom 25.03.2020 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Zum o.g. Vorhaben (Fassung vom 09.01.2020) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:

Altlasten

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten im Zuge der Erdarbeiten wider Erwarten dennoch Altablagerungen oder auffälliges Material angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis darauf, dass keine kartierten Altlasten betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Sollten bei der Umsetzung von Baumaßnahmen im Änderungsbereich Auffälligkeiten im Boden entdeckt werden, dann werden das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Lindau (B) entsprechend informiert.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.08.2020:**

Bestandsaufnahme:

- 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](http://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.

#### Prognose bei Durchführung:

- 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.

#### 1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2020, schriftliche Stellungnahme vom 13.03.2020 des Landratsamtes Lindau, Untere Wasserrechtsbehörde:**

Stellungnahme:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände, evtl. Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Kempten sind zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die mit Stellungnahme vom 25.03.2020 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vorgebrachten Anregungen werden weiter unten behandelt.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2020, schriftliche Stellungnahme vom 25.03.2020 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Zum o.g. Vorhaben (Fassung vom 09.01.2020) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:

**Grundwasserschutz und Wasserversorgung**

Von der Planung sind weder festgesetzte oder geplante Wasserschutzgebiete, noch Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung betroffen.

Die Wasserversorgung des geplanten Gewerbegebietes ist durch Anschluss an die Wassergenossenschaft Simmerberg e.G. gesichert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Grundwasserschutz und zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.



Stellungnahme:

Gewässerschutz

Schmutzwasser kann über die gemeindliche Kanalisation zur Kläranlage des AV Rothach abgeleitet und dort nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft zu versickern. Für befestigte Flächen bis 1.000 m<sup>2</sup> ist dies bei Einhaltung der TRENGW erlaubnisfrei möglich, bei größeren Flächen erlaubnispflichtig unter Beachtung der DWA-Regelwerke M 153 und A 138.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen kleiner 1.000 m<sup>2</sup> ist unter Beachtung der TREN OG erlaubnisfrei dem nächsten geeigneten Vorfluter zuzuleiten. Bei größeren Flächen sind die DWA-Regelwerke M 153 und A 117 zu beachten und ein Wasserrechtsverfahren beim LRA Lindau durchzuführen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Entsorgung von Schmutzwasser sowie zur Versickerung bzw. Retention und Ableitung von Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene bzw. bei der Bauausführung entsprechend berücksichtigt.

Stellungnahme:

Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis dazu, dass keine Oberflächengewässer betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Stellungnahme vom 25.06.2020 zur Fassung vom 06.05.2020 der Wassergenossenschaft Simmerberg:**

Stellungnahme:

Wir haben keine Einwendungen, bitten vor Beginn der Baumaßnahmen um rechtzeitige Information.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte an einer weiteren Beteiligung am Verfahren wird nachgekommen.

## Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.08.2020:

### Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- 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.

### Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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.

### Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

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.

### Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

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

---

#### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

#### Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.08.2020:

##### Bestandsaufnahme:

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

##### Prognose bei Durchführung:

- 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<sub>2</sub>-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.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2020, schriftliche Stellungnahme vom 25.03.2020 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:**

Stellungnahme:

Bewertung Schutzgut Landschaftsbild, Kap. 4.2.1.6, S. 15 der Begründung:

Die Bewertung sollte von "geringe Bedeutung" auf "mittlere Bedeutung" mit der Ergänzung "unterer Wert" geändert werden.

Begründung:

In Kap. 3.2.1.1 der Begründung wird auf den FNP i.d.F. vom 21.06.1999 verwiesen. Demnach sollte der gegenständliche Planungsbereich aufgrund seiner besonderen Funktion für das Schutzgut Landschaftsbild von Bebauung freigehalten werden. Auch wenn hier zwischenzeitlich mit dem Bau des Radwegs und des damit vorgenommenen Böschungseinschnitt die Eigenart beeinträchtigt wurde, bleibt die im FNP beschriebene Topographie und die Kuppenlage trotz der Vorbelastungen gut erlebbar. Weiter handelt es sich bei der betroffenen Fläche weder um Ortsabrundungen noch wird diese stark mit Gebäuden überprägt. Insofern ist die Bewertung "gering" fachlich nicht nachvollziehbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die bisherige Bewertung (geringe Bedeutung) resultierte aus der Vorprägung des Bereichs durch Baukörper und Verkehrsanlagen. Jedoch kann die Argumentation der Unteren Naturschutzbehörde nachvollzogen werden, auch weil sich die gesamte Landschaft um Simmerberg grundsätzlich als hochwertig darstellt. Der Anregung wird daher gefolgt und die entsprechende Passage im Umweltbericht umformuliert.

## **Stellungnahme vom 14.07.2020 zur Fassung vom 06.05.2020 des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:**

Stellungnahme:

Im Namen des Landesverbandes nimmt die Kreisgruppe Lindau des BUND Naturschutz (BN) wie folgt Stellung:

Bei der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) handelt es sich zum einen um eine Anpassung an bereits bestehende Gegebenheiten (Autohaus) im Osten und um eine Erweiterung nach Westen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Feststellung zu den Inhalten der Planung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Gegen die Erweiterung von Gewerbeflächen an dieser Stelle haben wir bereits mehrfach Bedenken geäußert, zuletzt in unserer Stellungnahme vom 16.09.2016. An den Gründen dafür hat sich nichts geändert. Auch heute sehen wir im Lückenschluss Ortsrand und Gärtnerei eine Zerstörung der Blickachsen und einen erheblichen Eingriff ins Landschaftsbild. Daher können wir auch diesen neuen Planungen zur Flächennutzungsplanänderung nicht zustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Marktgemeinderat ist bewusst, dass es sich bei der geplanten Bebauung um einen deutlichen Eingriff in das Landschaftsbild handelt. In Simmerberg stehen jedoch derzeit keine geeigneten gewerblichen Baugrundstücke zur Verfügung. 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.

Der vorliegend überplante Bereich ist durch die gute Verkehrsanbindung und die unmittelbar angrenzend bereits vorhandene gewerbliche Bebauung in besonderem Maße für eine (weitere) gewerbliche Nutzung geeignet. Daher wird in diesem Fall den Belangen der Wirtschaft Vorrang gegeben vor den Belangen des Landschaftsbildes. Um bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes deutlich zu machen, dass eine Eingrünung des neuen Ortsrandes notwendig ist, um die zu erwartende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soweit als möglich zu reduzieren, wird im Süden und Osten eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Umsetzung dieser Eingrünung ist durch Auflagen im Rahmen eines ggf. nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens oder Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Wir merken zudem an:

Die nachträgliche rechtliche Heilung von im Laufe der Zeit geschaffenen Tatsachen (Ausdehnung Autohaus) sehen wir als problematisch an. Es obliegt der Gemeinde solche Entwicklungen rechtzeitig zu verhindern und gar nicht erst solche Zustände entstehen zu lassen.

Des Weiteren fällt auf, dass die im FNP vor der 13. Änderung festgesetzte Eingrünung auf der Nordostseite (Ostseite Gärtnerei) bis heute nicht umgesetzt worden ist. Dies lässt an der Verlässlichkeit der Einhaltung solcher Vorgaben und deren Überprüfung durch die Behörden erhebliche Zweifel aufkommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Flächennutzungsplan ist die vorbereitende Bauleitplanung des Marktes. Die bestehenden Bauten wurden nach den Maßgaben der § 34 und § 35 BauGB vom Landratsamt Lindau genehmigt. Nach Auffassung sowohl des Marktes Weiler-Simmerberg als auch des Landratsamtes Lindau lagen die Anwendungsvoraussetzungen der § 34 und § 35 BauGB stets vor. Während die bestehenden Planungen stets genehmigungsfähig waren, besteht jetzt der Wunsch nach Erweiterung der Baufläche. Um die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu schaffen, muss die Darstellung des Flächennutzungsplanes so geändert werden, dass sie dem Bedarf an Gewerbeflächen nicht entgegensteht. In diesem Zusammenhang wird auch eine Anpassung im Bereich der vorhandenen Bebauung vorgenommen, um den Zusammenhang der gewerblichen Bebauung zu verdeutlichen.

Der Hinweis darauf, dass im Bereich der Gärtnerei die Ortsrandeingrünung bislang nicht umgesetzt wurde, wird zur Kenntnis genommen. Diese Fläche liegt außerhalb des Änderungsbereichs und betrifft daher nicht die vorliegende Planung. Unabhängig hiervon wird der Markt darauf hinwirken, dass die landschaftliche Einbindung in Richtung Osten verbessert wird. Bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan handelt es sich jedoch nicht um eine rechtlich verbindliche Vorgabe. Die Bepflanzung kann daher nur verbindlich eingefordert werden, wenn eine Baugenehmigung im betroffenen Bereich entsprechende Pflanzauflagen enthält.

Das Landratsamt wurde im Rahmen der frühzeitigen sowie förmlichen Behördenbeteiligung in die Planung eingebunden und hat sich u.a. zur Darstellung einer Ortsrandeingrünung geäußert. Es wird davon ausgegangen, dass auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Naturschutzbehörde entsprechende Auflagen gemacht werden. Im Rahmen des Vollzugs erfolgt durch das Landratsamt eine entsprechende Überprüfung.

Stellungnahme:

Wir regen daher an, die festgesetzte Ortsrandeingrünung umzusetzen; z.B. in Form einer durchgängigen dreireihigen Baum-Hecke mit standortgemäßen einheimischen Pflanzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Bauherr wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dazu angehalten, bereits im Bauantrag die geplante Eingrünung darzustellen und diese auch zeitnah wie dargestellt umzusetzen.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.08.2020:**

Bestandsaufnahme:

- 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 vorgelegt 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 Änderungsbereiches 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

#### **Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2020, schriftliche Stellungnahme vom 24.03.2020 des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz:**

##### Stellungnahme:

Aufgrund der vorhandenen Abstände des geplanten Gewerbegebietes zu der bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung nördlich und südlich der Alten Salzstraße (u.a. Bebauungsplan Simmerberg-Nagelshub) bestehen aus immissionsschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte durch ein schalltechnisches Konzept jedoch untersucht werden, ob eine Erweiterung der bestehenden Wohn- und Mischgebiete nördlich und südlich der Alten Salzstraße in Richtung Osten, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, aufgrund der gewerblichen Lärmimmissionen des vergrößerten Gewerbegebietes dann noch möglich ist.

##### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die grundsätzliche Zustimmung der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Planung wird begrüßt.

Die Anregung bezüglich des zu erstellenden schalltechnischen Konzeptes wird aufgenommen. Auf der jeweils nachgelagerten Planungsebene für die gewerblichen Bauflächen bzw. für die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wird ein entsprechendes Konzept vorzulegen sein bzw. der Nachweis zu führen, dass mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen auf schützenswerte Nutzungen zu rechnen ist. Erforderlichenfalls werden entsprechende Lärmschutz-Maßnahmen zu treffen sein.



**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2020, schriftliche Stellungnahme vom 03.04.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:**

**Stellungnahme:**

Wir weisen auf Emissionen durch mehrere in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung hin. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen kann es zu Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen kommen.

**Abwägung bzw. Berücksichtigung:**

Der Hinweis auf die landwirtschaftlichen Immissionen im Änderungsbereich wird unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" im Umweltbericht ergänzt.

**Stellungnahme:**

Gegenüberliegend vom Plangebiet befindet sich eine Gärtnerei. Das AELF Kempten hat hierzu nachfolgende fachliche Einschätzung der Abteilung Gartenbau in Augsburg eingeholt:

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Entwicklung eines Gewerbegebietes ist sicherzustellen, dass sämtliche Aktivitäten der betroffenen Gärtnerei ohne Einschränkungen aufrechterhalten werden können. Dies beinhaltet u.a. Pflanzenschutzmittelanwendungen, Heizung, Lüftung der Gewächshäuser, Kundenverkehr, Lieferverkehr auch außerhalb der Öffnungszeiten, usw.. Des Weiteren ist dafür Sorge zu tragen, dass durch Bauvorhaben im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebietes Schattenwurf auf die Betriebsfläche der Gärtnerei unbedingt zu vermeiden ist, da dieser v.a. im Bereich der Produktionsflächen i.d.R. massive negative Auswirkungen haben kann. Demzufolge sind entsprechende Abstände bzw. Gebäudehöhen einzuhalten.

**Abwägung bzw. Berücksichtigung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und Ergänzungen in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung kann keine Festsetzung erfolgen. Konkrete Vorgaben erfolgen auf der nachfolgenden Planungsebene. In diesem Zusammenhang sind dann ggf. entsprechende Maßnahmen zu treffen, um Konflikte zwischen den bestehenden und den hinzutretenden Nutzungen zu vermeiden (z.B. Hecke zum Schutz gegen den Eintrag von Pflanzenschutzmitteln, Begrenzung der Gebäudehöhe zur Vermeidung von Schattenwurf).

**Stellungnahme vom 10.07.2020 zur Fassung vom 06.05.2020 des Staatlichen Bauamtes Kempten, Bereich Straßenbau:**

**Stellungnahme:**

Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Änderung des Flächennutzungsplanes oder der Festsetzungen in darauffolgenden Verfahren veranlasst wären, sind von der ausweisenden Gemeinde,

dem Markt Weiler-Simmerberg, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Kreisstraße.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu Lärmschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.08.2020:**

Bestandsaufnahme:

- 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 "L1 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 beeinträchtigt. Der Rad- und Wanderweg bleiben erhalten.
- Insgesamt ist langfristig nicht mit negativen Folgen für das Schutzgebiet Mensch zu rechnen.

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 Block-

heizkraftwerk; 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.

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".

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 Handwerksbetriebes können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung keine Aussagen über die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe gemacht werden.

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.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2020, schriftliche Stellungnahme vom 23.03.2020 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:**

Stellungnahme:

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind mit dem Hinweis auf die Meldepflicht ausreichend berücksichtigt. Wir bitten um Präzisierung des Hinweises unter Bezug auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Rechtsgrundlage für die Meldepflicht von angetroffenen Bodendenkmälern wird im Umweltbericht ergänzt.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.08.2020:**

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.08.2020:**

Bestandsaufnahme:

- 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<sup>2</sup>. 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.08.2020:**

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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.

### 1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.08.2020:**

Bestandsaufnahme:

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.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- 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 Biotop sind von der Änderung nicht betroffen.
- Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht von der Änderung betroffen.

### 1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2020, schriftliche Stellungnahme vom 19.03.2020 der Regierung von Schwaben, Augsburg:**

Stellungnahme:

Aus landesplanerischer Sicht geben wir folgenden Hinweis:

Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Begründung zu LEP 5.3 "Einzelhandelsagglomerationen").

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Flächennutzungsplan-Änderung handelt, besteht die Möglichkeit der Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen nicht. Grundsätzlich beabsichtigt der Markt Weiler-Simmerberg in dem vorliegenden Bereich bereits ortsansässigen Handwerkern die Ansiedlung zu ermöglichen. Die Schaffung von Einzelhandel in dieser Ortsrandlage ist nicht Ziel des Marktes.

Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2020, schriftliche Stellungnahme vom 20.03.2020 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:**

Stellungnahme:

Dem oben genannten Vorhaben stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

## Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 24.08.2020:

Bestandsaufnahme:

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).

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 Lepscher" 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.



## 2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Roßbrücken-Nagelshub" wie folgt berücksichtigt:

### 2.1.1 Verkehrliche Erschließung:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Stellungnahme vom 10.07.2020 zur Fassung vom 06.05.2020 des Staatlichen Bauamtes Kempten, Bereich Straßenbau:**

Stellungnahme:

Mit den Änderungen im Flächennutzungsplan besteht seitens des Staatlichen Bauamtes grundsätzlich Einverständnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Die verkehrliche Erschließung des westlichen Teils des Änderungsbereiches ist über die gemeindliche Straße, Fl.Nr. 261/12, 261/4 sicherzustellen. Eine direkte Zufahrt zur Kreisstraße darf nicht angelegt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Der Textteil wird entsprechend ergänzt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nur die vorbereitende Bauleitplanung. Die Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des westlichen Teils des Änderungsbereiches über die gemeindliche Straße sowie das Nicht-Anlegen einer direkten Zufahrt zur Kreisstraße sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes, sondern im Rahmen eines ggf. nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens oder Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

#### Stellungnahme:

Die Einmündung der Gemeindestraße ist entsprechend der künftigen Nutzung der angeschlossenen Grundstücke auszubilden. Der einschlägige Begegnungsfall ist im weiteren Einmündungsbereich sicherzustellen. Die Detailplanung ist mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

Mit der Zufahrt im Zuge der gemeindlichen Straße ist ein Abstand zur Kreisstraße von mind. 25 m einzuhalten um Behinderungen (Rückstau) in der Kreisstraße zu vermeiden.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Der Text wird entsprechend ergänzt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nur die vorbereitende Bauleitplanung. Die Ausbildung der Einmündung, die Sicherstellung des einschlägigen Begegnungsfalles im weiteren Einmündungsbereich sowie der Abstand zur Kreisstraße sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes, sondern im Rahmen eines ggf. nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens oder Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Die Detailplanung wird mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.

#### Stellungnahme:

Mit baulichen Anlagen, Aufschüttungen und betrieblichen Lagerflächen ist gemäß Art. 23 BayStrWG ein Abstand von mind. 15 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

Wir weisen auf das Verbot von Werbeanlagen an freier Strecke gem. § 33 StVO hin und bitten diesbezüglich um Beteiligung der Verkehrsbehörde im Einzelfall.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Der Text wird entsprechend ergänzt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nur die vorbereitende Bauleitplanung. Der Abstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße sowie das Verbot von Werbeanlagen sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes, sondern im Rahmen eines ggf. nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens oder Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Der Bitte einer Beteiligung der Verkehrsbehörde im Einzelfall nachgekommen.

#### Stellungnahme:

Mit festen Gegenständen, auch Baumpflanzungen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Abstand von mindestens 8 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Der Text wird entsprechend ergänzt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nur die vorbereitende Bauleitplanung. Der Abstand zum Fahrbahnrand ist nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes, sondern im Rahmen eines ggf. nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens oder Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Weitere detailliertere Auflagen und Bedingungen behalten wir uns im Zuge von Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren vor.

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte an einer weiteren Beteiligung am Verfahren wird nachgekommen.

## 2.1.2 Land-/Forstwirtschaft:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2020, schriftliche Stellungnahme vom 03.04.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:**

Stellungnahme:

Durch die geplante Bebauung geht landwirtschaftliche Nutzfläche unwiederbringlich verloren. Für die betroffene Fläche werden keine landwirtschaftlichen Förderungen beantragt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche und dazu, dass für die betroffene Fläche keine landwirtschaftlichen Förderungen beantragt sind, werden zur Kenntnis genommen. Da in Simmerberg keine geeigneten gewerblichen Baugrundstücke zur Verfügung stehen, sich der Bereich durch die Verkehrsanbindung und vorhandenem Gewerbe in und um das Plangebiet besonders eignet, werden den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Inte-

resse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, den Belangen der Landwirtschaft Vorrang gegeben. Durch die Überplanung dieser eher kleinen Fläche wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.

### **Stellungnahme vom 29.06.2020 zur Fassung vom 06.05.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten – Bereich Landwirtschaft:**

#### Stellungnahme:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird der Flächenverbrauch sehr kritisch gesehen. Im Planungsgebiet handelt es sich um einen sehr guten Grünlandstandort mit einer Grünlandzahl von 59. Der Durchschnitt im Landkreis Lindau liegt bei 49 laut Anwendungshinweise zur Bayerischen Kompensationsverordnung "Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise".

Zudem wird im Landesentwicklungsprogramm von 2020 als Grundsatz für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen unter 5.4.1 erläutert, dass insbesondere hochwertige Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche und dazu, dass es sich um einen überdurchschnittlich guten Grünlandstandort handelt, werden zur Kenntnis genommen. In Simmerberg stehen derzeit keine geeigneten gewerblichen Baugrundstücke zur Verfügung. 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.

Der vorliegend überplante Bereich ist durch die gute Verkehrsanbindung und die unmittelbar angrenzend bereits vorhandene gewerbliche Bebauung in besonderem Maße für eine (weitere) gewerbliche Nutzung geeignet. Daher wird in diesem Fall den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, Vorrang gegeben vor den Belangen der Landwirtschaft. Da der Änderungsbereich lediglich 0,54 ha umfasst und die betroffene Fläche folglich eher klein ist, wird der Vorgabe, insbesondere hochwertige Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen, Folge geleistet. Durch die Überplanung dieser eher kleinen Fläche wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.

### 2.1.3 Ver- und Entsorgung:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2020, schriftliche Stellungnahme vom 27.03.2020 der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Betriebsstelle Lindenberg:**

Stellungnahme:

Von Seiten der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH gibt es keine Einwände gegen die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Weiler-Simmerberg im Bereich "Am Roßbrücken-Nagelshub".

Derzeit wird der Bereich um das Autohaus Lerpcher von unserer Trafostation Simmerberg 32, Nagelshub mit elektrischer Energie versorgt (siehe beiliegende Netzplankopie).

Um eine ausreichende Versorgung mit elektrischer Energie des geplanten Gewerbegebietes auch für die Zukunft sicher zu stellen (gerade auch im Hinblick auf die E-Mobilität) kann es notwendig sein, im geplanten Gewerbegebiet eine neue Trafostation zu errichten.

Eine endgültige Aussage über die Versorgung dieses Bereiches mit elektrischer Energie kann jedoch erst nach Vorliegen von entsprechenden Leistungsangaben durch einen Elektroplaner erfolgen. Wenn eine neue Trafostation benötigt wird, ist dafür ein Grundstück von ca. 30 m<sup>2</sup> erforderlich (idealerweise in der Nähe des 20-kV-Kabels an der südlichen Grenze des geplanten Gewerbegebietes).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf einer nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt.

### **3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

#### **3.1 Allgemeines Planungserfordernis:**

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Roßbrücken-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 Lerscher" 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 Roßbrücken" 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.

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 Alternative Planungs-Möglichkeiten:**

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.

##### **3.2.1 Standort-Wahl:**

---

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.

Der vorliegende Standort ("Am Roßbrücken-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.

### 3.2.2 Planungs-Alternativen:

---

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.

.....  
(Tobias Paintner, 1. Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)  
(i.A. A. Brockof)