

Markt Weiler-Simmerberg

4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried"

Fassung 16.02.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

| | Seite | |
|-----|---|----|
| 1 | Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte | 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte | 4 |
| 3 | Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) | 14 |
| 4 | Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB für die zusätzlichen und zu ändernden Inhalte | 16 |
| 5 | Hinweise und Zeichenerklärung | 19 |
| 6 | Satzung | 27 |
| 7 | Begründung – Städtebaulicher Teil | 29 |
| 8 | Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung | 38 |
| 9 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil | 44 |
| 1 0 | Begründung – Sonstiges | 46 |
| 1 1 | Begründung – Bilddokumentation | 48 |
| 1 2 | Verfahrensvermerke | 49 |

1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

2.1

GE₁

Gewerbegebiet₁ (zulässige Art der baulichen Nutzung)

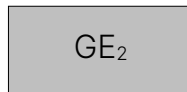
(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

| | allgemein zulässig | ausnahmsweise zulässig | nicht zulässig |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| (2) 1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (2) 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (2) 3. Tankstellen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (2) 4. Anlagen für sportliche Zwecke | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (3) 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (3) 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (3) 3. Vergnügungsstätten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als Gewerbebetriebe aller Art (§ 1 Abs. 9 BauNVO) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Unabhängig vom Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO) ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

2.2



Gewerbegebiet₂ (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

| | allgemein zulässig | ausnahmsweise zulässig | nicht zulässig |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| (2) 1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (2) 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (2) 3. Tankstellen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (2) 4. Anlagen für sportliche Zwecke | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (3) 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (3) 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| | | | |
|---|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| (3) 3. Vergnügungsstätten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als Gewerbebetriebe aller Art (§ 1 Abs. 9 BauNVO) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen (§ 1 Abs. 9 BauNVO) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Unabhängig vom Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO) ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Für innerhalb des Gebietes zur Zeit der Planaufstellung bestehende (Aufstellungsbeschluss), errichtete Wohnungen, die nicht unter die Maßgaben des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO fallen, können Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dadurch die Ausübung der einzelnen Nutzungen des Gebietes nicht behindert wird. Eine Erweiterung der Summe der Wohnflächen dieser Wohnungen innerhalb des Gebietes muss ausgeschlossen bleiben (§ 1 Abs. 10 BauNVO).




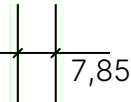
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.4** GH m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.5 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)**
Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität).
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.6 Höhe von Silos**
Die Höhe von Silos und Tanks innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt max. 15,00 m über dem natürlichen Gelände. Diese sind auf max. 25 % der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.7 Höhe von Werbeanlagen**
Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.8** o **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.9**  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10** **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**
In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.11**  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12**  **Umgestaltung von Flächen für Stellplätze**
In diesem Bereich sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Überdachung von Stellplätzen mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) ist zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr.15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13**  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgestaltung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14** **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.15** **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**
In den Baugebieten ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B.

Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Hinweis: Die Niederschlagsabwasserbeseitigung ist mit dem Abwasserverband Rothach abzustimmen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.16



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung und Durchgrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 **Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40 °C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamer, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen geringen Brechungsindex aufweisen.

Die zu pflanzenden Sträucher als Eingrünung zur offenen Landschaft sind naturnah zu gestalten. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen mit einer abwechslungsreichen Struktur, um Lebensräume für Tiere zu schaffen. In den ersten zwei Jahren ist eine regelmäßige Bewässerung notwendig, Ein Rückschnitt sollte alle 2-3 Jahre im Wechsel erfolgen.

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist vorgesehen, die bestehende Baumreihe im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes um zwei weitere Bäume zu erweitern.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

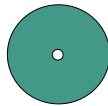
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.19 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

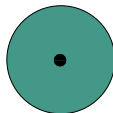
2.20



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der bestehenden Baumreihe; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB; Nr.13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB; Nr.13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den privaten Grundstücken sind standortgerechte, heimische Bäume und

Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Auf den Fl.-Nr. 2079/3, 2081/1 und 2081/2 sind zu Eingrünungszwecken fünf Strauchgruppen mit jeweils drei bis fünf Sträuchern in Richtung Nordwesten zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der unten festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung –Pfl-BestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

Für die privaten Grundstücke festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|--------------|---------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Sandbirke | Betula pendula |
| Walnussbaum | Juglans regia |
| Silberpappel | Populus alba |
| Zitterpappel | Populus tremula |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

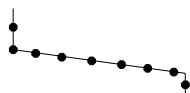
| | |
|--------------|------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |

Sträucher

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnlicher Hasel | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Alpen-Heckenkirsche | Lonicera alpigena |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Echter Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Alpen-Johannisbeere | Ribes alpinum |
| Wilde Stachelbeere | Ribes uva-crispa |
| Kriechrose | Rosa arvensis |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Hechtrose | Rosa glauca |
| Zimtrose | Rosa majalis |
| Alpenrose | Rosa pendulina |
| Bibernellrose | Rosa pimpinellifolia |
| Weinrose | Rosa rubiginosa |
| Apfelrose | Rosa villosa |
| Purpurweide | Salix purpurea |
| Roter Holunder | Sambucus racemosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.23



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

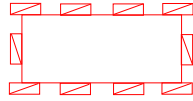
2.24



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" des Marktes Weiler-Simmerberg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25

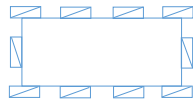


Grenze des **räumlichen Änderungsgeltungsbereiches** der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" des Marktes Weiler-Simmerberg.

Die Inhalte des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" (Fassung vom 17.02.1995, rechtsverbindlich seit 11.08.1995) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch die Inhalte dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" vollständig ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.26



Grenze des **räumlichen Erweiterungsbereiches** der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" des Marktes Weiler-Simmerberg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

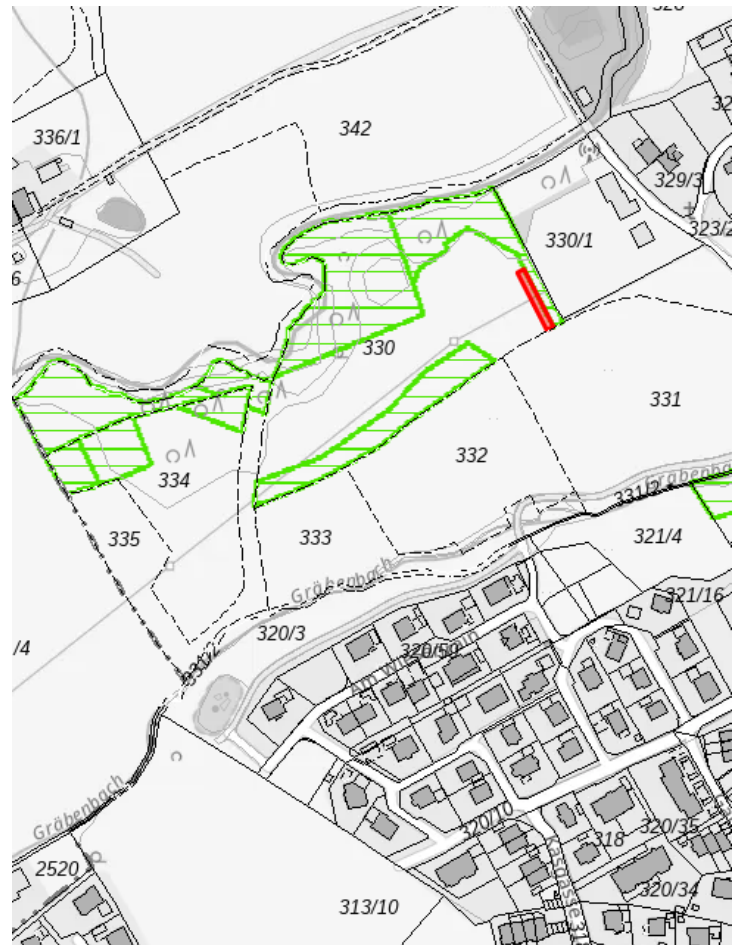
3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche(n)/-maßnahme(n)

Ca. 50 m² einer bestehenden Ausgleichsfläche werden überplant. Der Ausgleich erfolgt in einem Faktor von 1:1,5 auf der Fl. Nr. 330 der Gemarkung Weiler i. Allgäu nördlich von Weiler.

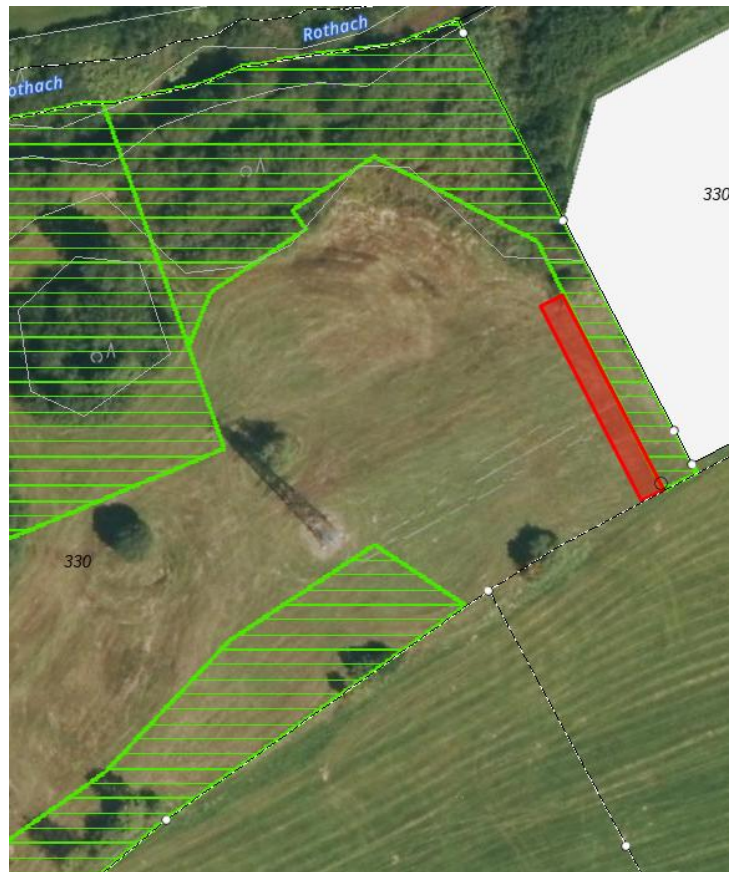
Verortung der Ausgleichsfläche



Hinweis:

Befinden sich die Flächen im Besitz der Gemeinde, ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde ausreichend.

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

- Nutzungsextensivierung zur Entwicklung einer artenreichen Nasswiese. Entsprechend dem angrenzenden Biotop soll sich hier im Optimalfall eine "Seggen- oder binsenreiche Nasswiese" entwickeln. Das Grünland ist zukünftig zweimalig im Jahr zu mähen. Der genaue Mahdzeitpunkt ist, um Schutz der im Umfeld befindlichen Laubfroschpopulationen, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (erste Mahd voraussichtlich Juni; zweite Mahd voraussichtlich Oktober). Hierbei ist auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig.

Alternativ kann nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine extensive Beweidung der Fläche stattfinden.

4

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB für die zusätzlichen und zu ändernden Inhalte

4.1 SD/WD/FD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(Art. 81 Abs.1 Nr.1 BayBO; siehe Typenschablonen siehe Planzeichnung)

4.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

| | |
|------------|-----------|
| SD: | 22 - 46 ° |
| WD: | 16 - 46 ° |
| FD: | 0 - 3 ° |

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,30 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.4 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als ab einer Dachneigung von 21° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Bei direkten Anbauten an ein Bestandsgebäude sind darüber hinaus die gleichen Materialien zulässig, welche bei dem entsprechenden Bestandsgebäude verwendet wurden.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.5 Farben

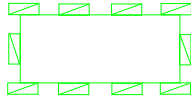
Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

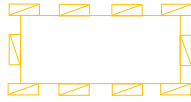
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.1



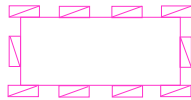
Grenze des **räumlichen Änderungsgeltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried"

5.2



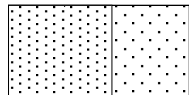
Grenze des **räumlichen Änderungsgeltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried"

5.3



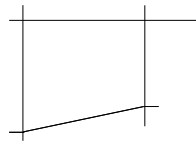
Grenze des **räumlichen Änderungsgeltungsbereiches** der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried"

5.4



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.5



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.6

284/51

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.7



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.8 Begrünung privater Grundstücke

Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5.9 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.

5.10 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen, wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie, wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung von Dachflächen mit PV-Anlagen vermieden werden.

5.11 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden so weit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung von Gehölzen zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Arten genutzt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau abgestimmt werden.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

5.12 Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

5.13 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.14 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wieder-

aufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.15 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das Plangebiet liegt in einem Grundwassersensiblen Gebiet, in dem möglicherweise hohe Grundwasserstände vorliegen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.16 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

5.17 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in

Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

5.18 Photovoltaik-Pflicht

Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

5.19 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.20 Denkmalpflege

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird

er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.21 Landwirtschaftliche Immissionen

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

5.22 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 07.2025

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

5.23 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die der Markt Weiler-Simmerberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.24 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z. B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Weiler-Simmerberg die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" in öffentlicher Sitzung am 23.03.2026 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 16.02.2026.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 16.02.2026. Der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" wird die Begründung vom 16.02.2026 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" (Fassung vom 17.02.1995, rechtsverbindlich seit 11.08.1995) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

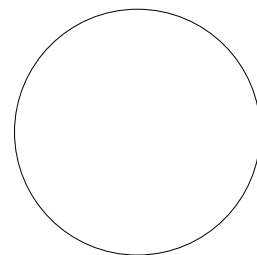
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" des Marktes Weiler-Simmerberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weiler Simmerberg, den

.....
(Herr Paintner, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.1.2 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der Geltungsbereich der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" befindet sich südwestlich des Marktes Weiler-Simmerberg im südlichen Teil des Ortsteiles Bremenried. Innerhalb des zu überplanenden Bereiches befinden sich die "Rädler und Reutemann Werkzeug- und Maschinenbau GmbH" und die Schreinerei Kuhn, welche durch die Straße "Im Stockach" im Norden begrenzt sind. Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 2079/3, 2081/1 und 2081/2, 284, 284/8, 284/12, 284/41, 284/42, 284/43, 284/44, 284/45, 284/46, 284/47, 284/48, 284/50, 284/51, 284/52, 284/54, 284/55, 284/59, 284/60 und 284/61.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden sowie über mehrere Bestandsgebäude im südlichen Bereich des Plangebiets. Süden des Geltungsbereichs befinden sich schon einzelne Gewerbebetriebe, zudem grenzen südlich weitere Gewerbebetriebe an das Plangebiet.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft bestimmt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bestehende Gebäude, welche durch die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" überplant werden sollen.

Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Geltungsbereich sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" dient der Sicherung der gewerblichen Nutzung. Die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind teilweise veraltet, sodass der Bestand zum Teil nicht mehr mit diesem übereinstimmt. Zudem sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits ansässigen Betriebe geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst darüber hinaus einen Streifen nördlich der Straße "Im Stockach", der bisher als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt ist. Dieser wird bereits zu Lagerzwecken der ansässigen Betrieben und nicht mehr für die aktive Landwirtschaft genutzt. Aus diesem Grund sollen die Flächen ebenso der Erweiterungsmöglichkeiten dienen. Um dies im nördlichen Randbereich des Gewerbegebietes in Bremenried dauerhaft planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Fassung vom 17.02.1995) erforderlich.

Dem Markt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

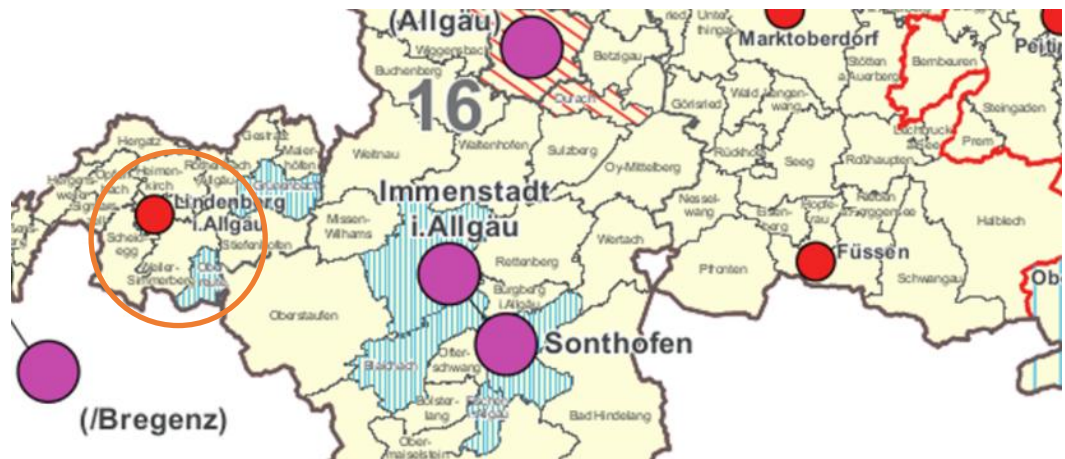
7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen.

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



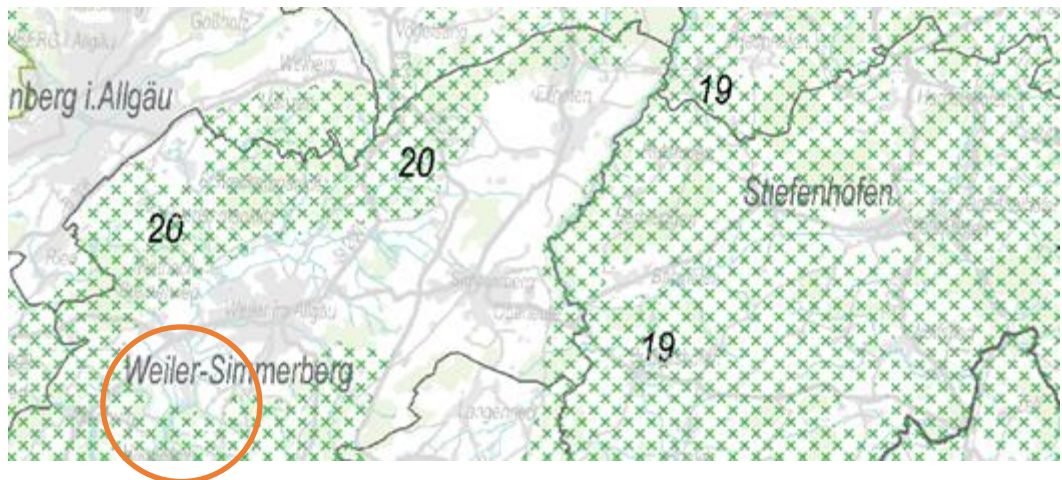
7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A III 1/ A III 2/ Bestimmung des Marktes als Unterzentrum
A III 3
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

7.2.3.4 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder regionale Grünzüge sind von der Planung nicht betroffen.

7.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete



7.2.3.6 Der Markt Weiler-Simmerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Gewerbeflächen dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes.

7.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Gewerbeflächen



7.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

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

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

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Sicherung und Erweiterung der gewerblichen Nutzung sicherzustellen. Um diese im nördlichen Randbereich des Gewerbegebietes in Bremenried dauerhaft planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Fassung vom 17.02.1995) erforderlich. Der Geltungsbereich umfasst einen Streifen nördlich der Straße "Im Stockach", der bisher als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt ist. Dieser wird bereits zu Lagerzwecken der ansässigen Betrieben und nicht mehr für die aktive Landwirtschaft genutzt. Aus diesem Grund sollen die Flächen ebenso der Erweiterungsmöglichkeiten dienen.

7.2.4.2 Ziel der Planung ist es darüber hinaus, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen

7.2.4.3 Die Systematik der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

7.2.4.4 Die Aufstellung der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 16.700 m² und folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.4.6 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie 10 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Ausnahmsweise zulässig werden die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Anlagen für Tankstellen, sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, und einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als Gewerbegebiete aller Art.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO), Vergnügungsstätten und Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Fläche aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Durch die Möglichkeit im Bereich des GE₂, errichtete Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen zu verändern und zu erneuern wird für den Gebäudebestand eine maßvolle Zielvorgabe getroffen. Durch entsprechende Regelungen bleibt ein Missbrauch ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für eventuell anzusiedelnde Betriebe sind auf Grund der getroffenen Beschränkungen nicht erkennbar.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,80 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an der bestehenden Bebauung. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.

- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.
- 7.2.5.4 Werbeanlagen und Silos werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.5.5 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.
- 7.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

Nebengebäude (z.B. Garagen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Die Anordnung der Flächen für Stellplätze ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Stellplätze.
- 7.2.5.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die bestehende Straße "Im Stockach" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.2.6.2 Fußwege sind entlang der Straße "Im Stockach" vorhanden.
- 7.2.6.3 Im Einmündungsbereich in die Fabrikstraße ist die Verkehrssicherheit durch Ausrundungen gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.2.6.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße "Im Stockach".
- 7.2.6.5 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

7.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.7.1 Von der bestehenden Gewerbegebietsfläche und von den in der vorliegenden Planung zusätzlich ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen wirken Gewerbebelärmimmissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein. Hierzu gehören insbesondere die Wohnnutzungen auf der Fl.-Nr. 284/7 und die Nutzungen nördlich bzw. nordöstlich der Fabrikstraße.

Emissionskontingente nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) bzw. höchstzulässige flächenbezogenen Schalleistungspegel sind in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nicht festgesetzt. Konflikte aufgrund von Gewerbebelärmimmissionen auf die Umgebung sind nicht bekannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den maßgeblichen Einwirkorten bereits ausgeschöpft sind. Um Konflikte zu Vermeiden sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch neu hinzutretende Gewerbebetriebe oder der Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe entsprechend der Ziffer 3.2.1 der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten.

7.2.7.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

7.2.7.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.8 Wasserwirtschaft

7.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserverbands Rothach zugeführt.

7.2.8.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet

7.2.8.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

7.2.8.5 Für den nord-östlichen Bereich zeigt die sog. "Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut" (HiOS-Karte) einen möglichen Abflussbereich bzw. Fließweg bei Starkregen an. Auch im Zuge der Bebauungsplanänderung bleibt dieser Bereich jedoch überwiegend unbebaut. Im Norden und Westen des betroffenen Bereiches sollen die derzeitigen Pflanzenstrukturen erhalten werden, sodass hierbei keine Bebauung zulässig ist. Die festgesetzten Stellplätze liegen südöstlich der Baumreihe und sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Somit bleibt in diesem Bereich weiterhin ein wasserdurchlässiger Untergrund und die Versickerungsfähigkeit wird nicht weiter

beeinflusst. Zudem sind im Bestand in diesem Bereich bereits einzelne Stellplätze vorhanden, sodass von keiner gravierenden Veränderung des Ist-Zustandes ausgegangen werden kann und das Hangwasser weiterhin versickern kann.

7.2.9 Geologie

7.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.2.9.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

7.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

7.3.1 Stand vor der Änderung

7.3.1.1 Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind derzeit für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung dem südlich anliegenden Gewerbegebiet angepasst werden, um diese Flächen dauerhaft planungsrechtlich als Gewerbegebiet zu sichern. Der südliche Bereich des Plangebietes ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt.

7.3.2 Inhalt der Änderung

7.3.2.1 Im Änderungsbereich werden die im Norden vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen zu einem Gewerbegebiet geändert, um diese für die anliegenden Betriebe baurechtlich zu sichern. Außerdem werden die festgesetzten Gesamthöhen, die maximal zulässige Grundflächenzahl sowie die überbaubare Grundstücksfläche soweit vergrößert, dass eine Erweiterung der Firmen möglich wird.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Im Zuge der Änderung werden ca. 50 m² einer bestehenden Ausgleichsfläche überplant, welche mit einem Faktor von 1:1,5 auszugleichen ist.

Die für den Ausgleich vorgesehene Fläche befindet sich nördlich von Weiler i. Allgäu auf der Fl.-Nr. 330 (Gemarkung Weiler i. Allgäu). Sie grenzt unmittelbar an das Biotop "Nasswiesenbrache beim Umspannwerk nördlich Weiler" (Biotopteilfläche 8425-0201-001) sowie die Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Nr. 141831 an.

Die Fläche umfasst insgesamt 140 m² und übersteigt damit den rechnerisch erforderlichen Ausgleichsumfang. Als Entwicklungsziel ist die Herstellung einer Nasswiese vorgesehen

8.1.3 Bestandsaufnahme

8.1.3.1 Der Geltungsbereich der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" befindet sich südwestlich des Marktes Weiler-Simmerberg im südlichen Teil des Ortsteiles Bremenried. Die 4. Änderung umfasst nur den nordwestlichen Teilbereich des Gewerbegebietes. Im Nordosten grenzt die "Fabrikstraße" an. Jenseits der genannten Straßen findet bestehende Wohnbebauung in Form von einzelnen Häusern entlang der Straße. Südöstlich befinden sich weitere Bereiche des Gewerbegebietes. Südlich hiervon befindet sich die Kläranlage des Abwasserverbandes Rothach. Nordwestlich und südwestlich des überplanten Bereiches schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Im Westen befindet sich im direkten Umfeld ein kleinerer Waldbestand.

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

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um das bestehende Gewerbegebiet das an die freie Landschaft angrenzt. Im Nordwesten und Südwesten handelt es sich dabei um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen liegt ein Waldstück. Gehölze kommen innerhalb des zu ändernden sowie zu erweiternden Bereichs in Gärten der Betriebsleiterwohnungen sowie auf den Freiflächen zwischen den Gewerbegebäuden und auf einer Grünfläche im nördlichen Änderungsbereich vor. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades im Gewerbegebiet sind begrünte Freibereiche nur untergeordnet vorhanden.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Änderungsgebiet nicht zu erwarten, da der Geltungsbereich von Bebauung geprägt bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (Gewerbegebiet), sind höchstens ubiquitäre Arten zu erwarten.

8.1.3.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 40 m weiter östlich ("Gehölze an der Rothach südöstlich Bremenried", Nr. A8425-0205, Teilfläche 001). Ein weiteres Biotop befindet sich ca. 190 m südlich des Änderungsbereichs ("Au- und Sumpfwälder an der Rothach zwischen Weiler und der Staatsgrenze zu Österreich", Nr. A8425-0206). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

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

Das Änderungsgebiet gehört geologisch betrachtet zum Westallgäu in den nördlichen Voralpen. Im Gebiet werden die Molassesedimente von den Ablagerungen eines postglazialen Schwemmkegels überdeckt. Aus dem Schwemmfächersediment haben sich fast ausschließlich Kolluvisole aus grusführendem Lehmsand bis Lehm entwickelt. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um zur Grünlandnutzung geeignete Lehmböden der mittleren Zustandsstufe mit sehr guten Wasserverhältnissen. Vorherrschender Bodentyp ist hier der Kolluvisol aus grusführendem Lehmsand bis Lehm. Auf Grund der bestehenden Bebauung sind die Böden, die sich ursprünglich aus den geologischen Ablagerungen entwickelt haben, bereits stark überformt (versiegelt, teilversiegelt, verdichtet). In den (teil-)versiegelten Bereichen können sie ihre natürlichen Funktionen (z.B. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) nicht mehr oder nicht mehr in vollem Umfang erfüllen. Lediglich im Bereich der kleinen Grün- und Rasenflächen bieten die Böden noch einen Wuchsstandort für Pflanzen und Lebensraum für Kleinlebewesen und können auch in geringem Umfang noch Niederschlagswasser zurückhalten, versickern und evtl. eingetragene Schadstoffe filtern und puffern.

8.1.3.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das nächste Gewässer ist die Rothach (etwa 70 m östlich). Im Änderungsgebiet selbst kommen keine Gewässer vor. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Die Durchlässigkeit des Untergrundes für Niederschlagswasser ist insbesondere im Bereich der Moränenablagerungen in der

Regel gering und ging durch die Bebauung eines Großteils der Flächen in den betroffenen Bereichen ganz verloren.

Für den nord-östlichen Bereich zeigt die sog. "Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut" (HiOS-Karte) einen möglichen Abflussbereich bzw. Fließweg bei Starkregen an. Auch im Zuge der Bebauungsplanänderung bleibt dieser Bereich jedoch überwiegend unbebaut. Im Norden und Westen des betroffenen Bereiches sollen die derzeitigen Pflanzenstrukturen erhalten werden, sodass hierbei keine Bebauung zulässig ist. Die festgesetzten Stellplätze liegen südöstlich der Baumreihe und sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Somit bleibt in diesem Bereich weiterhin ein wasserdurchlässiger Untergrund und die Versickerungsfähigkeit wird nicht weiter beeinflusst. Zudem sind im Bestand in diesem Bereich bereits einzelne Stellplätze vorhanden, sodass von keiner gravierenden Veränderung des Ist-Zustandes ausgegangen werden kann und das Hangwasser weiterhin versickern kann.

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

Da die innerhalb des Änderungsbereichs liegenden Flächen zu großen Teilen bebaut bzw. (teil-)versiegelt sind, wird die sommerliche Aufheizung und Wärmeabstrahlung eher begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Die vorhandenen Gehölze können diesen Effekt durch ihre verschattende und luftbefeuchtende Wirkung mindern. Generell ist durch die Lage in der Rothach-Aue davon auszugehen, dass die Frischluftversorgung gut ist, da entlang des Gewässers eine Kaltluftleitbahn anzunehmen ist.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen im Nordwesten und Südwesten kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

Die Luftqualität wird von den Geruchs-Emissionen, die von der Kläranlage im Süden ausgehen, beeinträchtigt.

8.1.3.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Weiler-Simmerberg liegt im Westallgäuer Hügelland, innerhalb der nördlichen Voralpen. Der Änderungs- und Erweiterungsbereich befindet sich sehr abgegrenzt im Süden von Bremenried, einem Ortsteil von Markt Weiler-Simmerberg. Das Gewerbegebiet Bremenried wird im Osten vom Gehölzsaum der Rothach begrenzt, im Süden befindet sich eine Kläranlage. Nach Norden hin besteht eine einzeilige Bebauung entlang der Straße zur Ortsmitte von Bremenried. In den übrigen Richtungen schließen Wiesenflächen mit einem kleinen Bachlauf und kleinflächige Gehölze an das Gewerbegebiet an. Beim Änderungsbereich handelt es sich um den nordwestlichen Bereich des Gewerbegebiets, an der Straße "Am Stockach". Durch die westlich und östlich vorhandenen Gehölze ist der Änderungsbereich aus der Ferne kaum einsehbar und wirkt durch das Geländeprofil wenig exponiert. In Richtung Norden / Nord-

westen ist das Gebiet bisher nur geringfügig eingegrünt und daher gut einsehbar. Die vorhandene gewerbliche Nutzung sowie die teilweise ungeordnet wirkenden Lagerflächen prägen das Erscheinungsbild des Gebiets.

8.1.4 Auswirkungen der Planung

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

Durch die vierte Änderung und erste Erweiterung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Gebäude in einem bereits stark versiegelten Bereich gegeben. Im Norden wird eine private Grünfläche als Parkplatz umfunktioniert. An dieser Stelle geht geringfügig Lebensraum verloren. Da das Änderungsgebiet am Ortsrand liegt und bereits bebaut ist, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

Durch die Errichtung zusätzlicher Baukörper geht kein hochwertiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Bäume wurden nicht lagegetreu gepflanzt; im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind keine Gehölzrodungen geplant, jedoch sind zusätzliche Gehölzpflanzungen (Eingrünung) geplant. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertigen Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die bestehende Nutzung, umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

8.1.4.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen. Weiterhin wird sich die Nutzung des Gebietes nicht wesentlich ändern und somit auf Grund der Art des geplanten Vorhabens keine Beeinträchtigung erkennbar ist.

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

Durch die mit der Änderung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende, zusätzliche Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Da bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorliegt ist die durch die Änderung ermöglichte Nachverdichtung gering. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten, sofern diese noch vorhanden ist. Die neu versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da bereits Baurecht besteht. Der Eingriff in das Schutzgut ist als gering einzustufen.

8.1.4.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

In Oberflächengewässer wird durch die Planung nicht eingegriffen. Durch die mit der Änderung verbundene zusätzliche Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser weiter eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Da bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorliegt ist die durch die Änderung ermöglichte Neuversiegelung jedoch gering. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind dementsprechend aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserverbands Rothach zugeführt.

Zusammengefasst ist der Eingriff in das Schutzgut als gering zu bewerten.

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

Aufgrund der bestehenden Bebauung und gewerblichen Nutzung im Gebiet besteht bereits eine Beeinträchtigung. Der zusätzliche Versiegelungsgrad ist verhältnismäßig als gering einzustufen. Gehölzrodung sind auf Grund der Änderung derzeit nicht zu erwarten. Stattdessen sind weitere Gehölzpflanzungen zur Eingrünung festgesetzt. Der durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehende Eingriff ist demnach gering und es sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

- 8.1.4.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Auch die Auswirkungen einer zusätzlichen Bebauung auf das Landschaftsbild werden im Wesentlichen ausfallen wie bisher, da die bisherigen Festsetzungen zur Gebäudehöhe und -gestaltung beibehalten werden. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die vorhandene Baustruktur und die naturnahe Umgebung einfügt. Zudem wird eine Grünung des Gebietes nach Nordwesten hin festgesetzt. Der Eingriff in das Schutzgut ist entsprechend als gering zu bewerten.

8.1.5 Konzept zur Grünordnung

- 8.1.5.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.1.5.2 In den privaten Grundstücken sind naturnahe und landschaftsgerechte Gärten zu entwickeln. Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Schottergärten, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen, zu vermeiden.
- 8.1.5.3 Die private Grünfläche im nordöstlichen Gebiet, die im rechtverbindlichen Bebauungsplan bereits festgesetzt wurde, wird ebenfalls aufgenommen.

- 8.1.5.4 Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung – PflBestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.
- 8.1.5.5 Die im Norden vorhanden Gehölze werden als zu sichern festgesetzt, da hier bereits eine Eingrünung vorhanden ist. Die Baumreihe wird durch einzelne Bäume ergänzt, um eine Eingrünung des Gebietes zu erweitern.
- 8.1.5.6 Weiterhin sind Strauchpflanzungen als Eingrünung zur offenen Landschaft naturnah zu gestalten. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen mit einer abwechslungsreichen Struktur.
- 8.1.5.7 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.1.5.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.1.5.9 Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 8.1.5.10 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u. a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.1.5.11 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.1.5.12 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z. B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,0 m verwendet werden dürfen.
- 8.1.5.13 Die Höhen der Gebäude gestalterische Einschränkungen von Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- 8.1.5.14 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, Walmdach und das Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach sowie das Walm- und Flachdach eine prägende Rolle spielen. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben sowie dem derzeitigen Bestand innerhalb des Geltungsbereiches und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,30 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

9.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.

9.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Werbeanlagen

9.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht. Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für freistehenden Werbeanlagen einerseits und Werbeanlagen an der Gebäudefassade andererseits getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Größe der Anlagen und der Anzahl auf

Grund einer Gesamtsumme an Flächen aller Werbeanlagen auf ein vertragliches Maß beschränkt.

Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung im Rahmen der Nachverdichtung nicht erkennbar.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,73 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|---|--------------|----------------------------|
| Bauflächen als GE | 1,51 | 87,3 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün | 0,15 | 8,7 % |
| Grünflächen | 0,01 | 0,6 % |

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach, Lindenberg
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das Trinkwasserleitungsnetz Ellhofen der Wasserversorgung Ellhofen e.G.
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der E-Netze Allgäu
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: ZAK Kempten

- 10.2.2.7 Durch die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.2.3 Planänderungen

- 10.2.3.1 Bei der Planänderung vom 16.02.2026 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 23.02.2026 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.02.2026) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 16.02.2026 enthalten):

- Streichung der Ziffer 2.14 "Verkehrsflächen als Begleitgrün"
- Anpassung der Ziffer 2.22 "Pflanzungen in den privaten Grundstücken"
- Streichung der Ziffer 2.23 "Dachbegrünung"
- Anpassung der Darstellung des Geltungsbereiches unter Ziffer 2.27, 2.28, 5.2 und 5.4 sowie der hinweislichen Geltungsbereiche Ziffern 5.1-.5.3 jeweils in Plan- und Textteil
- Ergänzung unter Ziffer 3 " Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"
- Ergänzung der Ziffer 4.4 "Materialien für die Dachdeckung"
- Anpassung unter Ziffer 5.15 "Grundwasserschutz"
- Aufnahme des Geltungsbereiches der 1. Änderung in der Planzeichnung und hinweislich im Textteil
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Textteil und in der Planzeichnung

Blick von Osten auf das Plangebiet.



Blick vom Zentrum des Plangebietes Richtung Südwesten.



Blick Richtung Nordwesten des Plangebietes.



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderats-sitzung vom 18.03.2024. Der Beschluss wurde am 05.04.2024 ortsüblich be-kannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 12.11.2025 bis 15.12.2025 (Billigungsbeschluss vom 21.07.2025; Entwurfsfassung vom 21.07.2025; Bekanntmachung am 07.11.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abge-sehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stel-lungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.11.2025 (Entwurfsfassung vom 21.07.2025; Billigungsbeschluss vom 21.07.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 23.03.2026 über die Entwurfsfassung vom 16.02.2026.

Weiler-Simmerberg,
den

.....

(Herr Paintner, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" in der Fassung vom 16.02.2026 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 23.03.2026 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weiler-Simmerberg,
den

(Herr Paintner, Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bremenried" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weiler-Simmerberg,
den

(Herr Paintner, Bürgermeister)

Entwurf aufgestellt am: 21.07.2025

Entwurf geändert am: 16.02.2026

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Stadtplanung und Projektleitung | Lea Heumos |
| Landschaftsplanung | Christina Epping |
| Immissionsschutz | Benjamin Buck |

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Lea Heumos)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.