www.buerosieber.de

Fassung vom 18.10.2016

Markt Weiler-Simmerberg

Bebauungsplan "Simmerberg-Nagelshub"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	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)	16
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	18
5	Hinweise und Zeichenerklärung	23
6	Satzung	29
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	31
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	43
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	64
10	Begründung – Sonstiges	67
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	69
12	Begründung – Bilddokumentation	70
13	Verfahrensvermerke	71
14	Anhang	73

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 MI

Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 GRZ ....

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.4 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

– Stellplätze und

– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.5 WH .... m

Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen). Zusammengebaute Gebäude werden als ein Baukörper gesehen (z.B. Doppelhaus).

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüberliegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)

2.6 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.7 FH .... m

Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen. Zusammengebaute Gebäude werden als ein Baukörper gesehen (z.B. Doppelhaus).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.8 FH .... m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9 **Höhe von Werbeanlagen**

Die max. Höhe von Werbeanlagen beträgt 3,00 m über dem natürlichen Gelände.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.10 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11 ED

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.12

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m^3 Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m^2 Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände) ; die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m^3 pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m^2 pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;
- Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen: zulässig, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.15 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

– E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

– D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.16

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

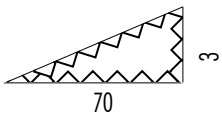
– baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird;

– nicht überdachte Stellplätze;

– Hof- und Lagerflächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18

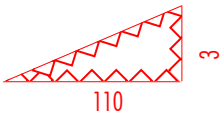


Sichtflächen für den fließenden Verkehr (3/70 m); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand).

Wenn der Umstand eintritt, dass das Verkehrszeichen 310 (Ortsschild von Simmerberg) in Richtung "Burkatshofen" versetzt wird, gelten die Sichtflächen 3/70 in Richtung Ortsmitte und in Richtung Burkatshofen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.19 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr (3/110 m); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand)

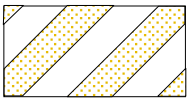
Wenn der Umstand eintritt, dass das Verkehrszeichen 310 (Ortsschild von Simmerberg) in Richtung "Burkatshofen" versetzt wird, gelten die Sichtflächen 3/70 in Richtung Ortsmitte und in Richtung Burkatshofen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und die Festsetzung Sichtflächen für den fließenden Verkehr (3/110 m) entfällt vollständig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.20

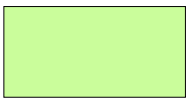
Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21 

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **öffentlicher Feld- und Waldweg**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22 

Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

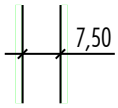
In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.23

Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.24 

Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.27 Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, 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. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.28

Private **Grünfläche zur Durchgrünung** ohne bauliche Anlagen

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

2.29 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

– Stellplätze und
– Zufahrten und andere untergeordnete Wege

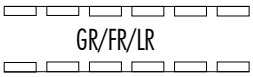
geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

– Produktionsablaufes oder
– regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
– Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

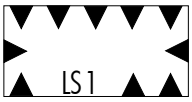
einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.30 

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht; allgemeines Gehrecht zur fußläufigen öffentlichen Erschließung, auf Kommunal- und Baufahrzeuge eingeschränktes Fahrrecht und Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgung (mit z.B. Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Strom) zu Gunsten des Marktes Weiler-Simmerberg bzw. der Ver- und Entsorgungsträger.

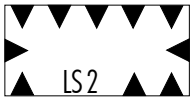
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

– Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (nach Westen, Norden oder Osten) zu orientieren.
– Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der zum Schlafen bestimmten Räume benötigten Fensteröffnungen können für einzelne Ruheräume zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützen, schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

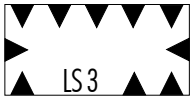
2.32 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

– Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenabgewandte Gebäudeseite (nach Norden) zu orientieren.

– Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zum Lüften benötigten Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume können für einzelne Räume zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützen, schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33 

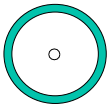
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

– Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Wohn- und Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind bei gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 40 dB(A).

– Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (nach Westen, Norden oder Osten) zu orientieren.

– Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zum Lüften benötigten Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume können für einzelne Räume zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützen, schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34 

Zu pflanzender Obsthochstamm (ausschließlich Schalen- und Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Umfang feuerbrandgefährdetes Kernobst, siehe Sortenliste unter Hinweisen), variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche.

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

2.35 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

– Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
– Die private Grünfläche zur Durchgrünung ist mit Obsthochstämmen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
– Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
– Pro 400 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
– Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
– Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Ver-

ordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petrea
Stieleiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

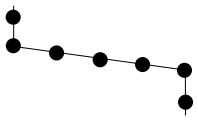
Obsthochstämme: (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus euopaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.36 

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)

2.37

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Simmerberg-Nagelshub" des Marktes Weiler-Simmerberg

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

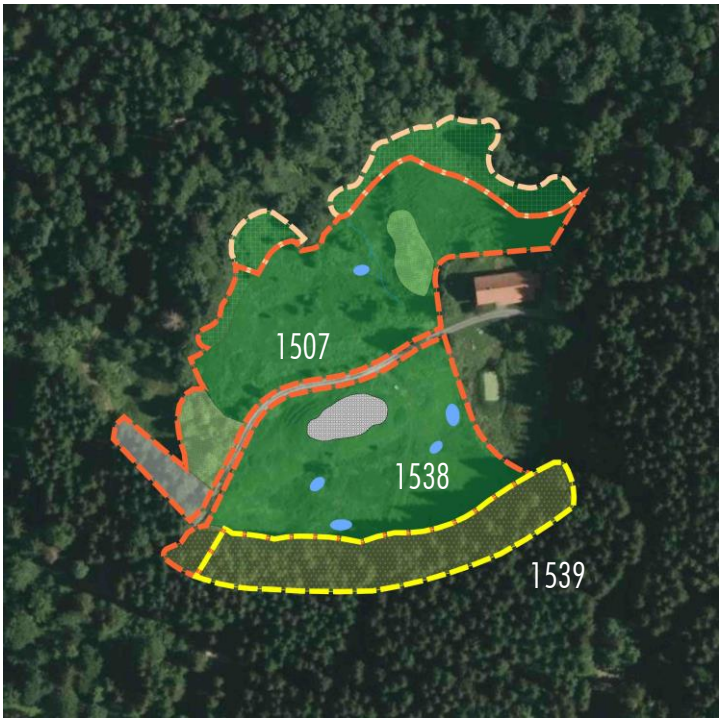
3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1507, 1538 und 1539 der Gemarkung Simmerberg. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze). Der Planung werden 3.460 m² (der insgesamt erzielbaren 10.550 m²) zugeordnet. Da 5.080 m² der Maßnahme der "2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach"" zugeordnet sind verbleibt ein Überschuss in Höhe von 2.010 m² welcher in das gemeindliche Ökokonto eingebucht werden kann.

Hinweis: Die Maßnahmen sind im Detail dem "Maßnahmenkonzept zur ökologischen Aufwertung von Teilflächen der Fl.-Nrn. 1507, 1538 und 1539 "(Gemarkung Simmerberg, Markt Weiler Simmerberg) vom Büro Sieber in der Fassung vom 26.10.2016, zu entnehmen und ist als Anhang Bestandteil dieser Planung.

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme die der "2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach"" zugeordnet ist

verbleibende Ausgleichsfläche (wird dem Ökokonto des Marktes Weiler-Simmberg gutgeschrieben)

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche vorgesehen:

- Freischneiden der Fläche an Stellen mit Weideunkräutern oder Neophyten und Freistellen der Obstgehölze bzw. Pflege der Heckenstruktur
- Änderung/Erweiterung des Beweidungsregimes und Erweiterung der Weidebereiche
- Anlage von Kleinstgewässern und von Block und Bollensteinschüttungen
- Waldrandgestaltung (und Fällarbeiten)

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

4.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben

Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.

(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)

4.3 Dachformen

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden.

Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sind andere Dachformen zulässig.

Neben der vorgeschriebenen Dachform sind für 1-geschossige Anbauten an das Hauptgebäude auch Flächdächer zulässig; die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haushälfte nicht überschreiten

Zudem sind für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

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

4.4 SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,50 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

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

4.5 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 5,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.

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

4.6 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

4.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m

– Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
– Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

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

4.8 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt

– an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,50 m
– an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 35°	0,50 m
ab 35°	0,35 m

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

4.9 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) und handwerklich gefertigte Stehfalzblechdächer zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° ist darüber hinaus auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

4.10 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

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

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

4.11 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt zwei.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

4.12 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc., ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.13 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Sämtliche Einfriedungen (Zäune, Hecken etc.) und Stützkonstruktionen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.14 Werbeanlagen in den Baugebieten

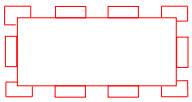
Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 10 m^2 (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in der Summe der Flächen aller Werbeanlagen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 5 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

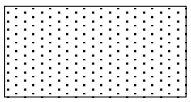
Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

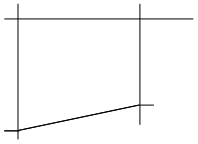
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

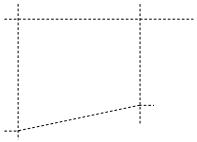
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Sonnenleithe" (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Lindau (B) vom 29.08.1975, geändert am 31.01.1992) des Marktes Weiler-Simmerberg (siehe Planzeichnung)

5.2 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4 

Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.5 Nr. ....;....m^2

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.6 258/2

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.7

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

5.8

Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

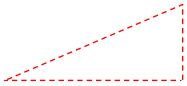
5.9 Vorhandene Gehölze

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

5.10 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaum-Sorten, 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 Apfel-Sorten 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 Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.11



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.12

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier: Quellleitung Mittelhofen DN 100 PVC (siehe Planzeichnung)

5.13 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächig über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.14 Brandschutz

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

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW 405 auszustatten. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m^3/h über 2 h betragen. Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80-100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96 m^3/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen.

Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

5.15 Denkmalschutz

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 Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter 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.

5.16 Ergänzende Hinweise

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

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten doch Altablagerun-gen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau (B) zu informieren.

Auf das mögliche Auftreten von wild abfließendem Hangwasser wird hingewiesen. Dieses darf nicht zum Schaden für Dritte umgeleitet werden. Daher ist dieses an geeigneten Stellen zu fassen und schadlos abzuleiten.

Um Überflutungen von Gebäuden durch wild abfließendes Hangwasser zu vermeiden, sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gestaltung von Garten- und Außenanlagen integrierbar.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Marktgemeinde Weiler-Simmerberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der östlich gelegenen Gärtnerei ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.), Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) sowie Staubb-Immissionen zu rechnen. Diese Einwirkungen müssen ohne Einschränkungen im ortsüblichen Maß geduldet werden. Auch die Beweidung der angrenzenden Flächen, mit der Folge von Lärm und Geruch durch die Tiere, ist zu tolerieren.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

5.17 Plangenauigkeit

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

5.18 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze, Baugrenzen und Lärmschutz-Festsetzung.)

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

6 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 22.12.2015 (GVBl. S. 458), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Marktgemeinderat des Marktes Weiler-Simmerberg den Bebauungsplan "Simmerberg-Nagelshub" in öffentlicher Sitzung am 07.11.2016 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Simmerberg-Nagelshub" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 18.10.2016.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1507, 1538 und 1539 der Gemarkung Simmerberg. Der Planung werden von der Maßnahme 3.460 m^2 zugeordnet, der verbleibende Überschuss steht der Gemeinde Weiler-Simmerberg für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Simmerberg-Nagelshub" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.10.2016.

Dem Bebauungsplan "Simmerberg-Nagelshub" wird die Begründung vom 18.10.2016 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 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.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Simmerberg-Nagelshub" des Marktes Weiler-Simmerberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weiler-Simmerberg, den .....

.....
(1. Bürgermeister Rudolph)

(Dienstsiegel)

7 Begründung – Städtebaulicher Teil

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Simmerberg an der Kreisstraße LI 4 (Alte Salzstraße). Westlich grenzt die bestehende Wohnbebauung der "Stuibenstraße und der "Nagelfluhstraße" an; entlang der "Alten Salzstraße" befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe. In einem Abstand von mindestens 50 m Entfernung zum Plangebiet liegt östlich die Gärtnerei "Hauf" als Teil der Streusiedlung "Nagelshub".

7.1.2.2 Für den Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Kreisstraße "LI 4" sind die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen.

7.1.2.3 Im westlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Sonnenleithe" (Satzungsbeschluss vom 30.01.1975, rechtsverbindlich seit 02.10.1975), und zwar ohne Überlagerung.

7.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Simmerberg: Fl.-Nrn. 168/4 (Tfl.), 258/2, 407/1, 408/2 (Tfl.), 423, 425 (Tfl.).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft bestimmt.

7.2.1.2 Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine heute als Wohngebäude genutzte ehemalige Hofstelle. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich zwei Bäume. Zudem ist eine Baumreihe entlang des Feldweges, der von der "Nagelfluhstraße" ausgeht, vorhanden. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein leichtes Gefälle in Richtung Norden auf. Die Kreisstraße LI 4 liegt im Bereich des Plangebietes auf einer Höhe zwischen 792,5 m und 795 m ü NN. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches weist das Gelände eine Höhe von ca.

785 m ü NN auf. Eine etwas stärkere Geländeneigung ist direkt nördlich der Kreisstraße LI 4 vorhanden. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient einerseits der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs sowohl ortsansässiger als auch rückzugswilliger, ehemals ortsansässiger Bevölkerung aus der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg. Der Ortsteil Simmerberg soll auch mittel- bis langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur aufweisen, was durch die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken unterstützt wird.

7.2.2.2 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zudem Mischgebietsflächen für ortsansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ausgewiesen werden. Dies dient der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen.

7.2.2.3 Die Notwendigkeit der Umwandlung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ergibt sich aus dem Mangel an Möglichkeiten zur Innenentwicklung, insbesondere im Ortsteil "Simmerberg". Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren der Marktgemeindeverwaltung zahlreiche Anfragen zu Baugrundstücken bekannt. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Marktgemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Es sind nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale vorhanden, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohn- und Gewerbegrundstücken decken könnten.

7.2.2.4 Der Marktgemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

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

– 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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 III 3 Bestimmung des Marktes Weiler-Simmerberg als Unterzentrum

– B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

– B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

– B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

– B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

7.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 19 "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft am westlichen Rand des "Ellhofner Tobels".

7.2.3.5 Der Markt Weiler-Simmerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 10.12.1999). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Wohnbauflächen (W) und entlang der Kreisstraße LI 4 als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Entlang des geplanten Ortsrandes ist in der vorbereitenden Bauleitplanung eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), eines Mischgebietes (MI) und einer Grünfläche. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen

des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

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

7.2.3.7 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 Auf Grund der vorhandenen Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan im überplanten Bereich, wurden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren Standorte im Marktgemeindegebiet geprüft.

7.2.4.2 Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, da er an die bestehende Wohnbebauung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Sonnenleithe" und die Mischbebauung entlang der Kreisstraße LI 4 anschließt. Das Plangebiet ist weder exponiert noch greift es unnatürlich in die Landschaft ein. Die landschaftlichen Bezüge (u.a. Blickbeziehungen zur Nagelfluhkette) ermöglichen eine ansprechende Wohnlage.

7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Notwendigkeit eines externen naturschutzfachlichen Ausgleichs und das Erfordernis einer Prognose der Verkehrslärm-Immissionen hingewiesen.

7.2.4.4 Für das geplante Baugebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Die Planung soll die Möglichkeiten zur Siedlungserweiterung in Richtung Osten (Lückenschluss hin zu Gärtnerei in Nagelshub) offenhalten. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeitsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

7.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

7.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes "Simmerberg-Nagelshub" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen, um einen Lückenschluss zwischen Simmerberg und Nagelshub herzustellen. Der vorliegende Geltungsbereich stellt dabei den 1. Bauabschnitt dar. In diesem Bereich wird die Erschließung (vorläufig) als Stichstraße mit Wendeanlage konzipiert. Bei einer Weiterentwicklung in Richtung Osten und der Herstellung eines Erschließungsringes kann die Wendeanlage des 1. Bauabschnittes entfallen und die Fläche als Teil eines Wohnbaugrundstückes genutzt werden.

7.2.5.2 Während der Verkehr (mit Ausnahme der 2 nördlichen Grundstücke) gebündelt auf die Kreisstraße LI 4 geleitet wird, damit keine Belastung für das bestehende Wohngebiet entsteht, wird eine Fußwegeverbindung vom geplanten Wohn- und Mischgebiet über die Nagelfluhstraße zum Ortskern geschaffen.

7.2.5.3 Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird im Plangebiet geringgehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

7.2.5.4 Die geplante Grünfläche soll dauerhaft eine großzügige Öffnung in die Landschaft bilden. In Form einer Streuobstwiese soll sie zur Ortsrandgestaltung und der Schaffung eines harmonischen Überganges zwischen Dorf und Landschaft beitragen.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 Für den nördlichen und zentralen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

7.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Wohngebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

– Im Allgemeinen Wohngebiet 1 soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Durch eine Einschränkung bestünde die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.

– Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

7.2.6.3 Für den südlichen Bereich entlang der Kreisstraße LI 4 ist ein Mischgebiet (MI)festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum Mischgebiet (MI) wäre auch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) möglich. Jedoch wünscht der Markt hier ausdrücklich eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, um ortsansässigen Handwerkern die Möglichkeit zu geben, direkt an ihrem Betrieb ihr Wohngebäude und ggfs. weitere Wohnungen zu errichten. Die Ausweisung eines Mischgebietes für den gesamten überplanten Bereich leitet sich zudem aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab.

7.2.6.4 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

– Im Mischgebiet ist ein von Ausschluss Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungs-Stätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das ländliche Umfeld begründet.

7.2.6.5 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. Die festgesetzten Werte befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete und Mischgebiete und stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar.

– Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für Baugebiete der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben

alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

– Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.

– Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen bzw. First- und Wandhöhen über NN 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. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

7.2.6.6 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes vor allem im Mischgebiet an der Ortseinfahrt nach Simmerberg zu vermeiden.

7.2.6.7 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 1, 2 und 3) umgesetzt werden. Die offene Bauweise bei Typ 4 wird nicht weiter differenziert. Hier kann die offene Bauweise alternativ als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Mischgebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

7.2.6.8 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. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die Baugrenzen wird ein verbindlicher Abstand von 5,00 m zu den bebauten Grundstücken im westlich angrenzenden Wohngebiet geschaffen. Dies soll Beeinträchtigungen hinsichtlich der Belichtung dieser Grundstücke minimieren.

7.2.6.9 Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

7.2.6.10 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

7.2.6.11 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden des Typ 3 erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert zudem das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

7.2.6.12 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.6.13 Die Vorgaben zu den Bodenbelägen in den Baugebieten und zur Versickerung von Niederschlagswasser dienen dem Grundsatz, möglichst wenig in den Wasserhaushalt einzugreifen. Der Eingriff soll durch eine naturnahe, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung begrenzt werden.

7.2.6.14 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.7 Immissionsschutz

7.2.7.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreisstraße LI 4 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 20.07.2016).

7.2.7.2 Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass der Orientierungswert gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) im Süden des Plangebietes (Bereich WA) auf der bebaubaren Fläche um bis zu 1 dB(A) überschritten wird. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) von 45 dB(A) wird um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für ein allgemeines Wohngebiet werden auf der gesamten Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebietes eingehalten.

7.2.7.3 Der Orientierungswert für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) wird bis zu einem Abstand von ca. 22 m zur Straßenaußenkante der LI 4 um bis zu 7 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) von 50 dB(A) wird bis zu einem Abstand von 30 m um bis zu 9 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für ein Mischgebiet von 64 dB(A) tagsüber wird bis zu einem Abstand von 8 m um bis zu 3 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert für den Nachtzeitraum von 54 dB(A) wird bis zu einem Abstand von 14 m um bis zu 5 dB(A) überschritten.

7.2.7.4 Mögliche Konfliktlösungen wurden während des Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.03.2016 im Landratsamt Lindau (B) in Absprache mit Vertretern des Landratsamt Lindau (B) und der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg besprochen. Zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen in den Innenräumen des allgemeinen Wohngebietes, sowie im Mischgebiet, soll der Konflikt mit passiven Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) gelöst werden. Im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist der Orientierungswert für den Tagzeitraum lediglich geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten. Im Bereich der Überschreitungen ist auch keine Bebauung vorgesehen. Auf eine Festsetzung zur Orientierung der Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen wird deshalb verzichtet.

7.2.7.5 Gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Deshalb wurde die passiven Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) für das Mischgebiet bis zu dem Bereich festgelegt, indem 45 dB(A) eingehalten werden.

7.2.7.6 Zudem sind für das Mischgebiet Festsetzungen zu den Anforderungen für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – aufgenommen. Die Notwendigkeit dieser Festsetzung wird durch die erlaubte Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h für

Pkw und 60 km/h für Lkw außerhalb von Ortschaften begründet. Hierdurch werden höhere Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr verursacht, als innerhalb von Ortschaften. Das Ortsschild des Ortes Simmerberg befindet sich etwa mittig des Plangebietes. Um die einzelnen Baufenster in dem geplanten Mischgebiet nicht zu stark zu beeinträchtigen, erfolgt die Zuweisung der Festsetzung zu den Anforderungen für die Außenbauteile nicht quartiersbezogen. Dies führt im Nordwesten des geplanten Mischgebietes zu niedrigeren Schallschutzanforderungen.

7.2.8 Infrastruktur

7.2.8.1 Im Rahmen der Erschließung wird ggfs. eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

7.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.8.3 In räumlicher Nähe sind die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles "Simmerberg" noch zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Lebensmittelmärkte).

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.9.1 Der überwiegende Teil des auszuweisenden Baugebietes ist über die Einmündung in die Kreisstraße LI 4 (Alte Salzstraße) an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreisstraße besteht eine Anbindung an die Bundesstraße 308.

7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Simmerberg" mit der Linie 12 hin zum Bahnhof "Röthenbach (Allg.)" gegeben.

7.2.9.3 Südlich der Kreisstraße LI 4 ist ein Radweg vorhanden. Für den Fußgänger besteht auf Grund des eingearbeiteten Gehrechts westlich der geplanten Grünfläche die Möglichkeit, von allen Teilen des Plangebietes zur "Nagelfluhstraße" und weiter in die Ortsmitte zu gelangen, unter Vermeidung eines wesentlichen Teils der Kreisstraße LI 4.

7.2.9.4 Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße LI 4 ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen (Sichtdreiecke in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand auf 70 m Länge in Richtung Ortsmitte und 110 m Länge in Richtung Burkatshofen (gemessen in den betreffenden Fahrspurmitten)) sowie Zufahrts-Verbote zu den Grundstücken gewährleistet. Sollte das VZ 310 (Ortsschild) in Richtung Burkatshofen versetzt werden, wird das betreffende Sichtfeld auf 70 m korrigiert. Die Entscheidung hierüber wird von der Verkehrsbehörde getroffen.

7.2.9.5 Zur inneren Erschließung des Baugebietes ist eine "Stichstraße" als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche weist eine Breite von 7,50 m auf; die Differenzierung und Ausgestaltung erfolgt nicht im Bebauungsplan selbst, sondern in der nachfolgenden Ausführungsplanung. Im ausreichend bemessenen Querschnitt von 7,50 m könnten neben der Erschließungsstraße, begleitende Flächen, wie ein Gehweg oder Stellplätze, untergebracht werden. Die straßenbegleitenden Flächen können mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden und der Wohnumfeld-Gestaltung dienen. Gleichzeitig stellen sie einen Stauraum für den Winterdienst dar.

7.2.9.6 Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

7.2.9.7 Die Wendeanlage im zentralen Bereich der Planung (Durchmesser 18 m) erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw bei verlangsamter Geschwindigkeit. Bei einer Fortführung der Erschließungsstraße in Richtung Osten kann die Wendeanlage entfallen und die Fläche als Teil eines Wohnbaugrundstückes genutzt werden.

7.2.9.8 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Kreisstraße LI 4 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 15,00 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, ist gewahrt. Lediglich mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überdachten Stellplätzen sowie Hof- und Lagerflächen darf bis zu einer Entfernung von 8,00 m an die Kreisstraße herangerückt werden. Dies ist erforderlich um eine sinnvolle Ausnutzbarkeit der Grundstücke des geplanten Mischgebietes zu ermöglichen. Die bestehende Bebauung auf dem westlich angrenzenden Grundstück reicht bereits bis auf 8,00 m an den äußeren Rand der Fahrbahndecke heran.

7.2.10 Gebäudetypen

7.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im nordwestlichen Bereich vorgesehen, in dem das Bestandsgebäude überplant wird. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand unter Berücksichtigung angemessener Erweiterungsmöglichkeiten.
- Typ 2 ist im nordöstlichen Bereich vorgesehen. Durch die stark begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,17 fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Norden und Osten anschließenden Freiflächen ein. Das dem Typ 2 zugeordnete Grundstück besitzt eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
- Typ 3 ist im zentralen Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.

– Typ 4 stellt die für das Mischgebiet erforderliche Umsetzbarkeit von kompakter und flächensparender Bauweise sicher.

8 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

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

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Simmerberg-Nagelshub" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) im Markt Weiler-Simmerberg am östlichen Ortsrand des Teilortes Simmerberg ausgewiesen.

8.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich in einer Lücke zwischen bestehender Ortsrandbebauung und der Gärtnerei "Hauf". Südlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch die anteilig miteinbezogene Kreisstraße LI 4. Die nördlich, östlich und südlich umgebenden Flächen stehen, wie der überplante Bereich selbst auch, unter landwirtschaftlicher Nutzung (Intensivgrünland). Der Geltungsbereich schließt im Westen an die Bebauung des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Sonnenleithe" an. Ein Grundstück (Fl.-Nr. 424) mit großem Garten ist bereits bebaut.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Weiler-Simmerberg durch die Darstellung von Wohnbauflächen (W) bzw. Gemischten Bauflächen (M) vom Grundsatz her bereits für die geplanten Nutzungen vorgesehen. Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der (teilweise) relativ geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs sowohl ortsansässiger als auch rückzugswilliger, ehemals ortsansässiger Bevölkerung aus der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg. Zudem sollen Mischgebietsflächen für ortsansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ausgewiesen werden, um Arbeitsplätze in unterschiedlichen Branchen zu erhalten oder neu zu schaffen.

8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Simmerberg-Nagelshub" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 3.460 m^2 erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemarkung Simmerberg (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1507, 1538 und 1539).

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,74 ha, davon sind 0,99 ha allgemeines Wohngebiet, 0,19 ha Mischgebiet, 0,34 ha Verkehrsflächen und 0,22 ha private Grünfläche.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 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 Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 21.06.1999):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Weiler-Simmerberg durch die Darstellung von Wohnbauflächen (W) bzw. Gemischten Bauflächen (M) vom Grundsatz her bereits für die geplanten Nutzungen vorgesehen. Der integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

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

Östlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 400 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371). Mit Hinblick auf die zwischengelagerten Nutzungen (Hofstelle, Gärtnerei) ist infolge der vorliegenden Planung nicht von einer Betroffenheit der Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Schutzgebietes auszugehen.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Nordwestlich, in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hecke bei Simmerberg" (Teilflächen-Nr. 8425-0220-001). Das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Ellhofener Tobel, südlicher Teil" (Teilflächen-Nr. 8425-0227-001) befindet sich ca. 500 m östlich der überplanten Flächen. Die Biotope sind von der Planung nicht betroffen.
- Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich vorwiegend um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands). Der Vegetationsbestand wird überwiegend von Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffzeigern dominiert.
- Im Süden des Plangebietes stehen zwei Birken. Im Norden des überplanten Bereichs befinden sich auf dem einen bereits bebauten Grundstück zwei Koniferen sowie eine nordöstlich und solitär stehende Pappel. Des Weiteren wächst eine Baum-Strauch-Reihe (auch Birken, Eschen, Weiden, Hartriegel) im Nordosten des Geltungsbereichs über diesen heraus. Diese Gehölze können von Vögeln als Ansitzwarte oder Brutplatz (Zweigbrüter) genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Fledermäuse und Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Die Lebensräume werden von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher), sodass nur wenige, anspruchslose Tierarten zu erwarten sind.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere nach Süden wegen der Kreisstraße vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr lassen die Flächen 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. Auch in dem privaten Garten ist lediglich mit siedlungstypischen (störungstoleranten) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögeln zu rechnen.
- Eine 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. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der intensiven Nutzung und des Umfeldes zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht 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). Im Bereich des bebauten Grundstücks im Norden sind die Böden teilweise, im Bereich der miteinbezogenen Kreisstraße vollständig versiegelt. Bei den übrigen Böden handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland).
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Nach Aussage des Wasserwirtschaftamtes Kempten liegt auf der Fläche kein außergewöhnlicher Oberflächenwassereinfluss oder eine Grundwasserbeeinflussung vor. Lediglich das Vorkommen vereinzelter Binsen am westlichen Ende der Gehölzreihe im Nordosten des Plangebietes lässt eine gelegentliche kleinräumige Vernässung in diesem Bereich vermuten. Ein Austritt von Quell- bzw. Schichtwasser ist nicht erkennbar.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet, mit Ausnahme des bebauten Grundstücks im Norden, keine Abwässer an.
- Das nördliche Grundstück ist wie die westlich angrenzende Bebauung bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

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

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

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet 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 Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die wenigen Gehölze etwas Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen, die für die Frischluftversorgung der Siedlung relevant sind, sind nicht vorhanden. Auf Grund der Geländeneigung ist von einem schwachen Kaltluftabfluss nach Norden auszugehen.
- 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 Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Markt Weiler-Simmerberg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in östlicher Ortsrandlage des Teilorts Simmerberg. Die Fläche ist nach Norden hin geneigt. Im Westen schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Südosten zur Nagelfluhkette. Von der Kreisstraße LI 4 sind weitreichende Sichtbezüge entlang des "Ellhofner Tobelbaches" nach Norden in das Westallgäuer Hügelland vorhanden. Der Bereich ist reliefbedingt von Norden her einsehbar, jedoch nicht exponiert (das Gelände steigt nach Süden jenseits der Kreisstraße weiter an). Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt selbst eine nur geringfügige Naherholungs-Funktion. Der gesamte Bereich ist dennoch von gewisser Bedeutung für die Naherholung: Entlang der Kreisstraße führen ein Wander- und Radweg zum Einstieg in das verzweigte Wegenetz des bekannten Ellhofer Tobelbaches. Im Norden des Plangebietes verläuft zudem die Nagelshuber Loipe.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreisstraße LI 4 ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.

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

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

– Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.210-1.224 kWh/m². 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 bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

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

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

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

– Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die Birken im Süden sowie die Baum-Strauch-Reihe im Nordosten des Plangebietes können auf Grund der Lage der neuen Verkehrsflächen voraussichtlich nicht erhalten werden. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

– Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Obstwiese, Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Östlich der Nagelfluhstraße wird eine private Grünfläche festgesetzt, um die Durchgrünung des Plangebietes zu sichern und den naturschutzfachlichen Lebensraumwert des Bereiches zu erhöhen. Zusätzlich ist auf den privaten Baugrundstücken je 400 m² angefangene Grundstücksfläche

jeweils ein Laubbaum zu pflanzen. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust des Lebensraums Intensivgrünland sowie von Gehölzen	–
Anlage einer Obstwiese, Pflanzungen auf den Baugrundstücken	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	ggf. Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten	–

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

– Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,17 bis 0,45 können inklusive der Verkehrsflächen bis zu etwa 0,66 ha des Plangebietes neu versiegelt werden (mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen; bei der Ermittlung wurde das bereits bebaute Grundstück Nr. 1 nicht mitbetrachtet).

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gemäß den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

– Auf Grund der größtenteils geringen GRZ ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als moderat zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

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

– Nach Aussage des Wasserwirtschaftamtes Kempten spricht aus fachlicher Sicht nichts gegen die übliche vorrangige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken. Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist dabei z.B. über ein Baugrundgutachten eines Sachverständigenbüros nachzuweisen. Bei ungenügender Sickerfähigkeit ist das Niederschlagswasser ggf. gedrosselt entsprechend den geltenden technischen Regelwerken dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuleiten. Da das Gelände nach Süden zur Kreisstr. LI 4 hin leicht ansteigt, ist bei starken und extremen Niederschlagsereignissen im üblichen Rahmen mit wild abfließendem Hangwasser zu rechnen. Wild abfließendes Hangwasser darf nicht zum Schaden

für Dritte umgeleitet werden. Dieses ist an geeigneten Stellen zu fassen und schadlos abzuleiten (vgl. Hinweise).

- Die geplante Bebauung hat voraussichtlich nur eine geringfügige Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen etwas ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,66 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund versickert werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser, vsl. kaum Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohn- oder Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge (unwahrscheinlich)	–

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

– Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

– Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist sofern möglich direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

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

– Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der Schadstoff-Emissionen durch den zusätzlichen Anlieger-Verkehr bzw. durch den Betrieb von Heiz- und ggf. auch Produktionsanlagen. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen bzw. effizienter Betriebstechnik sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen im mittleren Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.

– Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölzflächen/des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Verbesserung bzw. Erhalt eines günstigen des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Beheizung der Wohngebäude, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben und Heizanlagen	–

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

- Durch die Errichtung der neuen Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung. Die von Norden weithin sichtbare Wiesenfläche und die strukturgebenden Gehölze gehen durch die Überbauung verloren. Durch die vorliegende Planung werden die Sichtbeziehungen von der Kreisstraße entlang des "Ellhofer Tobelbaches" nach Norden in das Westallgäuer Hügelland beeinträchtigt. Die Blickbeziehungen in Richtung der Nagelfluhkette werden durch die geplante Wohnbebauung etwas eingeschränkt.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (größtenteils niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote, Anlage einer privaten Grünfläche als Streuobstwiese). Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ausdehnung der Wohn- und Mischgebietsflächen in die freie Landschaft	–
Durchgrünung des Plangebietes,	Minimierung der optischen Auswirkungen	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen und die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch

Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungs-Funktion nur geringfügig beeinträchtigt, die Wegeverbindungen in die freie Landschaft (bspw. zum Ellhofer Tobel) bleiben erhalten. Die Attraktivität des Gebietes für Spaziergänger und Wanderer auf vorbeiführenden Wegen wird durch die Entwicklung einer Streuobstwiese im zentralen Bereich erhöht.

- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreisstraße LI 4 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet durch das Büro Sieber (Gutachten vom 20.07.2016) durchgeführt.
- Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass der Orientierungswert gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) im Süden des Plangebietes (Bereich WA) auf der bebaubaren Fläche um bis zu 1 dB(A) überschritten wird. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) von 45 dB(A) wird um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnungen) für ein allgemeines Wohngebiet werden auf der gesamten Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebiets eingehalten.
- Der Orientierungswert für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) wird bis zu einem Abstand von ca. 22 m zur Straßenaußenkante der LI 4 um bis zu 7 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 50 dB(A) wird bis zu einem Abstand von 30 m um bis zu 9 dB(A) überschritten. Der damit einhergehende Konflikt wird in diesem Bereich durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) gelöst. Durch diese Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.
- Insgesamt verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung), Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

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

8.2.3.1 Für das Grundstück Nr. 1 können sich bezüglich der o. g. Schutzgüter die gleichen bzw. ähnliche Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, da es sich um "Flächen der im Zusammenhang bebauten Orts-Teile" im Sinne des § 34 BauGB bzw. um Flächen mit bestehendem Baurecht handelt.

8.2.3.2 Auf den übrigen Flächen bleibt bei Nicht-Durchführung der Planung das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie (das Grünland und die Gehölze) als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung

sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.3.3 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Für das bereits bebaute Grundstück Nr. 1 im Norden besteht bereits Baurecht; der Bebauungsplan ermöglicht für den Bereich dieses Grundstücks keinen Eingriff, der in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung bzw. mit Blick auf die möglichen Umweltauswirkungen über das bereits jetzt zulässige Maß hinausgeht. Folglich ist für das Grundstück Nr. 1 auch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen; es wird daher bei der Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche nicht mitberücksichtigt, sondern nur informationshalber mit seiner Flächengröße aufgeführt.

8.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Bereits die Punkte 1.1 (Art der baulichen Nutzung) und 1.2 (Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

8.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. (Die punktuell vorkommenden Gehölze erlauben teilweise eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.)

8.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

8.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen ohne besondere Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

8.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

8.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

8.2.4.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

8.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ liegt zwischen 0,17 und 0,45 und ist im Durchschnitt kleiner oder gleich 0,35.

8.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke sowie durch die Anlage einer privaten Grünfläche als Streuobstwiese (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld B I, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 11.532 m^2 (alle Bau- und Verkehrsflächen mit Ausnahme des bereits bebauten Grundstücks Nr. 1 und der bestehenden Straße) ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 3.460 m^2. In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensations-faktor	Fläche (m^2)	erforderliche Ausgleichsfläche (m^2)
Grünland/Planung WA mit GRZ < 0,35	B I	0,3	7.472	2.242
Grünland/Planung MI mit GRZ > 0,35	A I	0,3	1.851	555
Grünland/Planung Verkehrsflächen (neu)	A I	0,3	2.210	663
Grünland/Planung private Grünfläche (Obstwiese)	–	–	2.229	0
Wohngrundstück Nr. 1 im Norden/Planung WA	–	–	2.387	0
Bestehende Straße inkl. Böschungen im Süden/Planung Straße mit Begleitgrün	–	–	1.175	0
Summe			**17.324**	**3.460**

8.2.4.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1507, 1538 und 1539 der Gemarkung Simmerberg. Bei den Flächen handelt es sich um eine Lichtung in einem Waldgebiet. Infolge eines Orts-Termines mit Vertretern der Forst- sowie der Unteren Naturschutzbehörde wurden folgende Maßnahmen in einem Ökokontokonzept konkretiesiert (siehe auch Anhang, Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Lageplan unter Punkt "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)"):

- Freischneiden der Fläche an Stellen mit Weideunkräutern oder Neophyten
- Änderung/Erweiterung des Beweidungsregimes
- Erweiterung der Weidebereiche
- Freistellen der Obstgehölze bzw. Pflege der Heckenstruktur
- Anlage von Kleinstgewässern
- Anlage von Block und Bollensteinschüttungen
- Waldrandgestaltung und Fällarbeiten

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist dem hierfür erstellten "Maßnahmenkonzept zur ökologischen Aufwertung von Teilflächen der Fl.-Nrn. 1507, 1538 und 1539 "(Gemarkung Simmerberg, Markt Weiler Simmerberg) vom Büro Sieber in der Fassung vom 26.10.2016 zu entnehmen (vgl. Anhang).

8.2.4.14 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche	Lage der Fläche	Bestands-Situation der Fläche	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m^2
Fl.-Nrn. 1507, 1538 und 1539 der Gemarkung Simmerberg	extern	Waldlichtung, Fichtenforst	Um- und Aufbau eines ökologisch hochwertigen Waldrandes; Anlage von Laichgewässern; ggf. Pflanzung von Hecken, Extensivierungen und weitere Maßnahmen	3.460
Summe				**3.460**

8.2.4.15 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche mit Teilflächen der Fl.-Nrn. 1507, 1538 und 1539 der Gemarkung Simmerberg ausgeglichen. Der bei Umsetzung der Maßnahmen erzielte Überschuss in Höhe von 2.010 m^2, kann als Überschuss der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg gutgeschrieben werden bzw. steht für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

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

8.2.5.1 Standortalternativen: Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen für Familien auf dem Gebiet des Marktes Weiler-Simmerberg zu erschließen und so die Abwanderung in andere Gemeinden oder das Umland zu reduzieren.

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

8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)

8.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 02.03.2016 im Landratsamt Lindau (ergänzter Vermerk vom 09.03.2016) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft) sowie verschiedener Fachbereiche des Landratsamtes Lindau zu den Themenfeldern Geruchs-, Lärm- und Staubeinträge aus benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und der Gärtnerei, Immissionsschutz (Verkehrslärm-Immissionen), Naturschutz, Wasserversorgung, Entwässerung, Altlasten und Bodenschutz
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Simmerberg-Nagelshub" des Büros Sieber in der Fassung vom 20.07.2016 (zu den Verkehrslärm-Immissionen der Kreisstraße LI 4 und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)

8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

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

8.3.3.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Marktgemeinde Weiler-Simmerberg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Marktgemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:

8.3.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

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

8.3.5.1 Durch den Bebauungsplan werden ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet am östlichen Ortsrand des Teilorts Simmerberg ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,74 ha.

8.3.5.2 Das Plangebiet befindet sich zwischen bestehender Ortsrandbebauung im Westen und einer im Außenbereich liegenden Gärtnerei im Osten. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die anteilig miteinbezogene Kreisstraße LI 4 begrenzt. Die nördlich, östlich und südlich umgebenden Flächen stehen, wie der überplante Bereich selbst auch, unter landwirtschaftlicher Nutzung (Intensivgrünland). Im Nordwesten befindet sich ein bereits bebautes Grundstück mit großem Garten. Im südöstlichen Plangebiet stehen zwei Birken; zudem verläuft im Nordosten eine Baum-Strauch-Reihe, die östlich über das Plangebiet hinausreicht. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne wertgebende Strukturen).

8.3.5.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld (z.B. Teilfläche des FFH-Gebietes "Allgäuer Molassetobel" 400 m östlich) erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

8.3.5.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung (Verlust eines landwirtschaftlichen Ertragsstandortes; Einschränkungen der Filter- und Pufferfunktion sowie der Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt). Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge) sowie durch den Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen für Bauelemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, können die Eingriffe reduziert werden. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung umfassen die Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke und die Anlage einer privaten Grünfläche als Streuobstwiese, die naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung einheimischer Gehölz-Arten und den Ausschluss von Nadelhecken im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie zu öffentlichen Flächen sowie Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung zum Schutz des Landschaftsbildes.

8.3.5.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 3.460 m^2 wird auf einer externen Ausgleichsfläche der Gemarkung Simmerberg (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1507, 1538 und 1539) kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich auf der Fläche umgesetzt: Um- und Aufbau eines ökologisch hochwertigen Waldrandes; Anlage von Laichgewässern; ggf. Pflanzung von Hecken, Extensivierungen und weitere Maßnahmen. Die Maßnahmen werden im Rahmen eines Ortstermins mit der Unteren Naturschutz- sowie der Forstbehörde im September 2016 konkret abgestimmt.

8.3.5.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Wiesenfläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden. Das bereits bebaute Grundstück kann in ähnlichem Umfang wie bisher neu bebaut werden.

8.3.5.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zielen darauf ab, eine dem hochwertigen Ortsbild von Simmerberg entsprechende Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten und gleichwohl der Bauherrschaft Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, eingeschossige Anbauten, Garagen und Nebengebäude. Für diese sind auch andere Dachformen zulässig. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Alternativ könnten auch weitere Dachformen (Walm-, Pult- oder Flachdach) zugelassen werden. Diese könnten jedoch als Fremdkörper in der einheitlichen Dachlandschaft von Simmerberg und insbesondere dem angrenzenden Wohngebiet erscheinen. Das gewünschte "gestalterische" Einfügen in die umgebende Bebauung wäre nicht gewährleistet.

9.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht dabei den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Das Spektrum wird bei Typ 1 auf 15-40°, bei Typ 2 auf 15-32° und bei den Typen 3 und 4 auf 20-42° festgelegt. Solaranlagen dürfen nicht aufgeständert werden (mit Ausnahme von Flachdächern), um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente zu erhalten.

9.1.2.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten

zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.

9.1.2.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

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

9.1.2.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

9.1.3.1 Um dem Winterdienst die problemlose Schneeräumung zu ermöglichen, sind Einfriedungen gegenüber dem befestigten Fahrbahnrand öffentlicher Verkehrsflächen um 0,50 m zurück zu versetzen.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.2.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben

9.2.2.1 Der Markt Weiler-Simmberg macht von der Möglichkeit des Art. 58 Abs. 1 Satz 2 Gebrauch, durch eine örtliche Bauvorschrift im Sinn des Art. 81 Abs. 2 BayBO die Anwendung der Genehmigungsfreistellung für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben auszuschließen. Diese Bauvorhaben können, insbesondere mit Blick auf mögliche Beeinträchtigungen der näheren Umgebung, komplexe städtebauliche Fragen aufwerfen.

9.2.3 Stellplätze und Garagen

9.2.3.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

9.2.3.2 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und dem Wunsch

des Freihaltens von öffentlichen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze sollen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

9.2.4 Werbeanlagen

9.2.4.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation an der Ortseinfahrt von Simmerberg entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

10 Begründung – Sonstiges

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 sind nur im Bereich der Verlegung des öffentlichen Feld- und Waldweges notwendig.

10.1.1.3 Der Flächenerwerb für den Markt findet nur für die südlichen Bereiche (Fl.-Nr. 258/2) des Baugebietes statt.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, vergrößerter Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen am westlichen Rand des Plangebietes, Grünfläche im nördlichen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,78 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,99	55,1 %
Baufläche als MI	0,19	10,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Li 4, Begleitflächen, Feld- und Waldweg)	0,38	21,3 %
Öffentliche Grünflächen	0,22	12,3 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach, Lindenberg i. Allgäu

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

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: E-Netze-Allgäu

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (ZAK)

10.3 Sonstiges

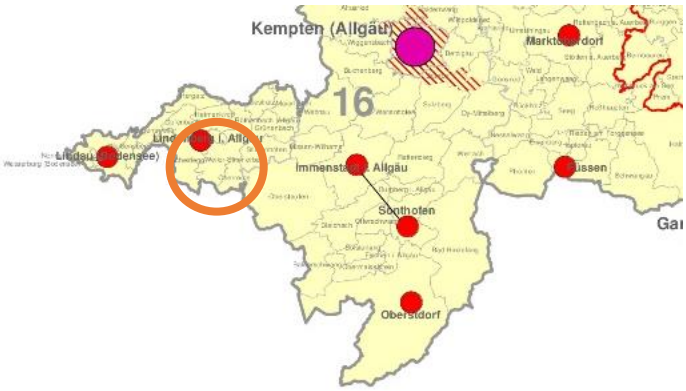
10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 18.10.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 07.11.2016 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates "Weiler-Simmerberg" beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.10.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderats-Sitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderats bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderats vom 07.11.2016 enthalten):

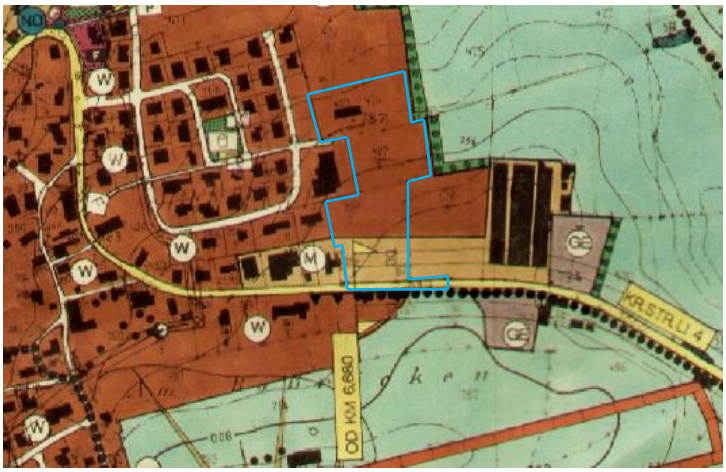
- Änderung der Sichtflächen für den fließenden Verkehr i.V.m. Vergrößerung des Geltungsbereiches
- Ergänzung der Hinweise
- Konkretisierung der Ausgleichsfläche/-maßnahme
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung "Allgemeiner Ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Darstellung als Unterzenrum liegt der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung "Lindau-Lindenberg i. Allgäu- Immenstadt i. Allgäu-Kempten"

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 10.12.1999). Darstellung als Wohnbauflächen sowie Mischbauflächen



Blick von Südwesten (Schrägluftaufnahme) auf den Bereich zwischen Simmerberg und Nagelsgub (Gärtnerei Hauf)

Blick von Westen entlang der Kreisstraße LI 4

Blick von Osten auf den zentralen und nördlichen Bereich des Plangebietes; im Vordergrund eine Birke an der östlichen Grenze des Plangebietes, im Hintergrund das Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes

13 Verfahrensvermerke

13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 28.04.2014. Der Beschluss wurde am 09.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Weiler i. Allgäu, den 09.11.2016 .....
(Rudolph, 1. Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 19.08.2016 bis 25.08.2016 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29.08.2016 bis 29.09.2016 (Billigungsbeschluss vom 01.08.2016; Entwurfsfassung vom 20.07.2016; Bekanntmachung am 12.08.2016) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Weiler i. Allgäu, den 09.11.2016 .....
(Rudolph, 1. Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 02.03.2016 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 16.08.2016 (Entwurfsfassung vom 20.07.2016; Billigungsbeschluss vom 01.08.2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weiler i. Allgäu, den 09.11.2016 .....
(Rudolph, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 07.11.2016 über die Entwurfsfassung vom 18.10.2016.

Weiler i. Allgäu, den 09.11.2016 .....
(Rudolph, 1. Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Simmerberg-Nagelshub" in der Fassung vom 18.10.2016 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 07.11.2016 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weiler i. Allgäu, den ....
(Rudolph, 1. Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Simmerberg-Nagelshub" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weiler i. Allgäu, den ....
(Rudolph, 1. Bürgermeister)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Simmerberg-Nagelshub" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Weiler i. Allgäu, den ....
(Rudolph, 1. Bürgermeister)

14 Anhang

14.1 Anlage zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

– Maßnahmenkonzept zur ökologischen Aufwertung von Teilflächen der Fl.-Nrn. 1507, 1538 und 1539 "(Gemarkung Simmerberg, Markt Weiler Simmerberg) vom Büro Sieber in der Fassung vom 26.10.2016

Plan aufgestellt am: 20.07.2016

Plan geändert am: 18.10.2016

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Andreas Brockof)

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