www.buerosieber.de

Entwurf

Fassung vom 08.05.2019

Markt Weiler-Simmerberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firma Schmid"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	5
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)	13
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	16
5	Hinweise und Zeichenerklärung	17
6	Satzung	24
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	26
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	33
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	62
10	Begründung – Sonstiges	63
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	66
12	Begründung – Bilddokumentation	67
13	Verfahrensvermerke	68

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
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 22.03.2018 (GVBl. S. 145)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

1.9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1 Innenausbau

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zum Innenausbau (Deckenlösungen, Kühl- und Heizdeckentechnologie sowie Metall-, Brand- und Schallschutzdecken).

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zur Metallverarbeitung, Fertigung von Kühldecken, Durchführung von Pulverbeschichtung
- Gebäude bzw. Räume zum Vertrieb und Anlieferung
- Gebäude bzw. Räume für die Verwaltung
- Ausstellungsräume und -flächen
- Verwaltungs-, Technik- und Nebenräume, die dem Betrieb zugeordnet sind
- Sozialräume (Aufenthaltsraum etc.) für Mitarbeiter des Betriebes
- Stellplätze, Parkdecks und Zufahrten
- Werbeanlagen zu Zwecken der Eigenwerbung des Betriebes "Schmid"
- Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur sowie Nebenanlagen

2.2 GRZ 0,80

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.3 H .... m ü. NN

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von

Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, Lüftungsanlagen, Einhausungen von technischen Einrichtungen, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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

2.4 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN nicht überschreiten. Werbeanlagen an dem vorhandenen Schornstein, die die Gesamthöhe überschreiten, sind zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 6,00 m über dem natürlichen Gelände.

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

2.5

Baugrenze

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

2.6

TGa

Umgrenzung von Flächen für ein **Parkdeck**; die obere Ebene des Parkdecks darf eine Höhe von 739,00 m ü NN nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 14 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7

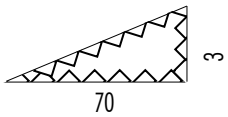
Umgrenzung von Flächen für freistehende **Werbeanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Umgrenzung von Flächen für Parkdecks zulässig.

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

2.9 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr; 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, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

2.10

Öffentliche Verkehrsfläche

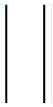
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11

Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, 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)

2.12 

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.13 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.14 **Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

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)

2.15

Private **Grünfläche zur Eingrünung** ohne bauliche Anlagen; zulässig sind nicht voll versiegelte Feuerwehrzufahrten.

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

2.16 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Neubauten sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Terrassen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung.

Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

2.17 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze und
- untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) 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)

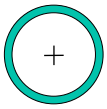
2.18 ◆◆◆ LSM ◆◆◆

Aktive Lärmschutz-Maßnahme LSM: Es ist eine durchgehende, fugendicht geschlossene aktive Lärmschutz-Maßnahme (z.B. Garage, Wand) jeweils komplett in der eingezeichneten Länge zu errichten. Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist so auszuführen, dass eine Höhe von mindestens 4,40 m über der Geländehöhe der Zufahrt zuverlässig eingehalten wird. Dies entspricht einer Höhe von ca. 743,40 m über NN. Die Lärmschutz-Maßnahme hat ein Flächengewicht von $\geq$10 kg/m^2 auszuweisen.

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

2.19 Lärmschutztechnische Bestimmungen

- Während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 6:00 Uhr) ist maximal eine Lkw-Fahrbewegung (d.h. eine Anfahrt oder eine Abfahrt) je Nachtstunde auf dem Betriebsgelände zulässig. Dies ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schranke) sicherzustellen.
- Während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 6:00 Uhr) sind Lkw-Fahrbewegungen nur mit solchen Lkw zulässig, deren Lärmemissionen einen längenbezogenen Schall-Leistungspegel von $L'_{WA,1h} = 62{,}0$ dB(A)/m und einen Spitzenschallpegel von $L_{Sp} = 106{,}0$ dB(A) nicht überschreiten.
- Sämtliche Öffnungen der Betriebsgebäude wie Tore, Türen und Fenster sind im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) während des Betriebes (bei 3-Schichtbetrieb) geschlossen zu halten und dürfen nur zum Betreten oder Verlassen der Betriebsgebäude kurzzeitig geöffnet werden.
- Be- und Entladetätigkeiten im Freien sind lediglich im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zulässig
- Während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 6:00 Uhr) sind maximal 25 Pkw-Fahrbewegungen je Nachtstunde auf dem Betriebsgelände zulässig. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.
- Sofern die Nutzung des Parkdecks während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 6:00 Uhr) durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schranke) unterbunden wird, sind abweichend von der oben aufgeführten Bestimmung maximal 31 Pkw-Fahrbewegungen je Nachtstunde auf dem Betriebsgelände zulässig. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

2.20 

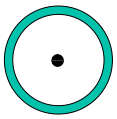
Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der privaten Grünfläche bzw. zur Bebauung vorgesehenen Fläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.21

Zu pflanzender Obstbaum, verbindlicher Standort, der innerhalb der privaten Grünfläche bzw. zur Bebauung vorgesehenen Fläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich geeignete Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst) zu verwenden (vgl. Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Flächen"). Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.22 

Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die Neupflanzung ist um bis zu 3,00 m verschiebbar.

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

2.23 **Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume mit einem Mindeststammumfang von 10-20 cm sowie Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die Freiflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) unzulässig
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung 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.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petrea
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

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

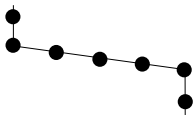
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus euopaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa

Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24 

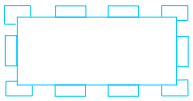
Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß (Höhe des Hauptgebäudes) der Nutzung

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

2.25

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Schmid" des Marktes Weiler-Simmerberg

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

2.26 

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Fassungsdatum vom 28.03.2019.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; 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 werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf der Fl.-Nr. 172 (Teilfläche) der Gemarkung Simmerberg. Der Planung werden von der Maßnahme 5.183 m² zugeordnet. Die Ausgleichsfläche 2 liegt auf den Fl.-Nrn. 61, 61/57, 63/4 und 63/28 (Gemarkung Simmerberg). Die Maßnahmenfläche umfasst 1.110 m².

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

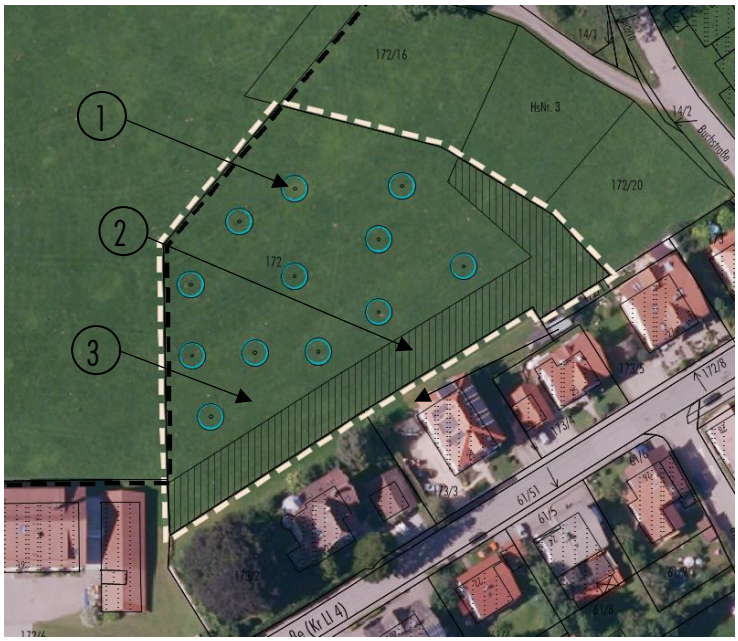
Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, muss mit dem Landratsamt Lindau ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsflächen/-maßnahmen geschlossen werden. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein. Befinden sich die Flächen im Besitz der Gemeinde, ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde ausreichend.

Es wird die jeweilige Abnahme der Herstellungspflege der Ausgleichsflächen (z.B. Ansaat), einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzen der Bäume) empfohlen.

In einem fünfjährigen Rhythmus ist jeweils bis zur Erreichung des Zielzustandes der Ausgleichsflächen die Entwicklungspflege und Funktionsfähigkeit der Ausgleichsflächen zu überprüfen. Hierfür steht die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau beratend zur Verfügung.

Planskizze (maßstabslos)

Ausgleichsfläche 1



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Schmid"

Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

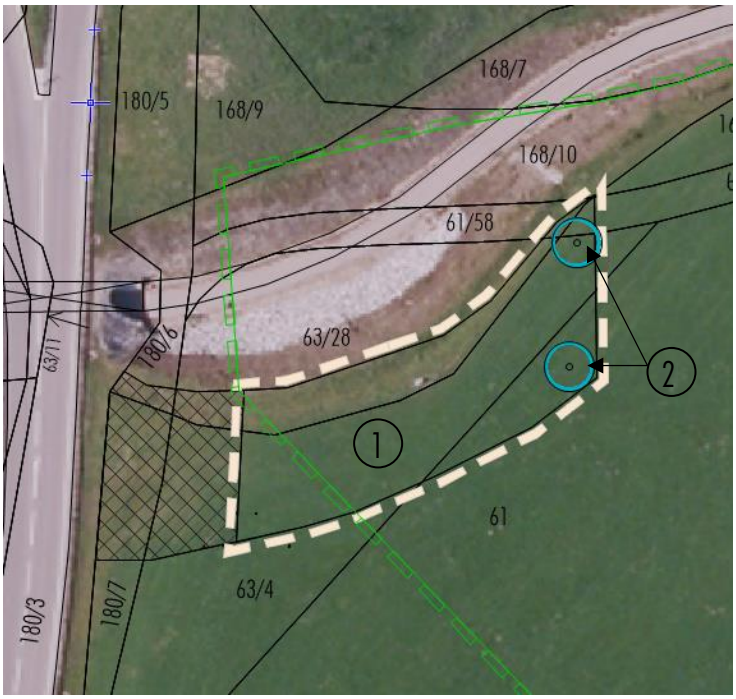
1 Pflanzung von Obstbäumen, Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm, Beispiele siehe Punkt 5.14 "Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes" wobei darauf zu achten ist, dass regionale Sorten gewählt werden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu pflegen (Anbinden, Mäuseschutz, Stammschutz, Unkrautfreie Baumscheibe)

2 Pflanzung einer vielfältig strukturierten Hecke als Eingrünung der Bestandsgebäude; Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze, zu verwendende Gehölze sind Schlehe, Echter Kreuzdorn, Hunds-Rose, Gebirgs-Rose und Wein-Rose (vgl. Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes")

3 Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes; Verzicht auf die Ausbringung von Düngemitteln; nach dem Entwicklungszeitraum von 15 Jahren kann – wenn der Zielzustand erreicht ist - bei Bedarf eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren erfolgen; Gezielter Einsatz von Schutzmitteln an den Bäumen kann im Bedarfsfall erfolgen)

Planskizze (maßstabslos)

Ausgleichsfläche 2



Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Simmerberg-West" des Marktes Weiler-Simmerberg; zu beachten ist, dass die Pflanzungen nicht im Bereich der dort festgesetzten Grünfläche vorgenommen werden können.

Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

1 Auf der Fläche ist eine extensiv genutzte, blütenreiche Goldhafer-Salbeiwiese zu entwickeln. Hierfür ist der Untergrund zunächst zu grubbern und von Moos zu befreien, und anschließend mit einer geeigneten, autochthonen Saatmischung einzusäen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd pro Jahr, ggf. mit Abtransport des Mahdgutes) und darf nicht gedüngt werden.

2 Pflanzung von zwei Obstbäumen zur optischen Abgrenzung der Ausgleichsfläche, Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm, Beispiele siehe Punkt 5.14 "Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes" wobei darauf zu achten ist, dass regionale Sorten gewählt werden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu pflegen (Anbinden, Mäuseschutz, Stammschutz, Unkrautfreie Baumscheibe)

Hinweis: Der 20 m Pufferstreifen zu der B 308 ist schraffiert dargestellt; in diesem Bereich ist lediglich eine extensive Bewirtschaftung vorzunehmen, um Störungen zu minimieren

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 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist auf fünf Anlagen beschränkt.

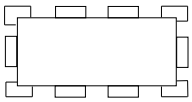
Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 8 m^2 (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m^2 Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. In der Summe der Flächen aller Werbeanlagen dürfen sie in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die Wandflächen des Schornsteins; hier ist eine Überschreitung der 10 % der jeweiligen Wandfläche zulässig.

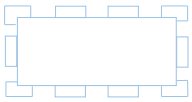
Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Die Beleuchtung ist von 22.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten.

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

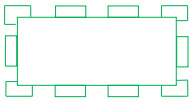
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

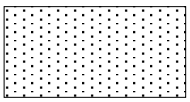
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Simmerberg-Nord" des Marktes Weiler-Simmerberg (siehe Planzeichnung)

5.2 

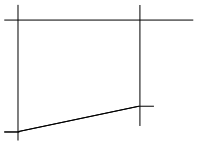
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Simmerberg-Nord" des Marktes Weiler-Simmerberg (siehe Planzeichnung)

5.3 

Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Simmerberg-West" des Marktes Weiler-Simmerberg (siehe Planzeichnung)

5.4 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.5 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.6 172

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.7

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

5.8 **Natur- und Artenschutz**

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

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

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

5.9 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der Gehölze zwischen dem 01.10 und dem 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 01.08.2018.

5.10

Umgrenzung von **Gehölzstreifen**; außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.11

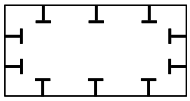
Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Weiler-Simmerberg" (Nr. 2210842500082) im Sinne des § 51 WHG (außerhalb des Geltungsbereiches)

5.12

Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes: Baudenkmale (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

5.13

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

5.14 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**

Hier die Ausgleichsflächen 1 und 2

(Außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)

5.15 **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.

5.16

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch; Hier bestehende Stromleitung (20-kV-Erdkabel) der E-Netzte Allgäu (siehe Planzeichnung)

5.17

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier bestehende Gasleitung (siehe Planzeichnung)

5.18

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier bestehender Mischwasserkanal des Abwasserverbands Rothach (siehe Planzeichnung)

5.19

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier bestehende Trinkwasserleitung (siehe Planzeichnung)

5.20

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier bestehender Regenwasserkanal des Abwasserverbands Rothach (siehe Planzeichnung)

5.21 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige

bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.22 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m^3/h über 2 h betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m^3/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 80-100 m nicht überschreiten.

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

5.23 Trafostation

Der Zugang zur Trafostation Simmerberg 902 muss auch nach der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen gewährleistet sein.

5.24 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).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, 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.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

5.25 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 der Markt Weiler-Simmerberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.26 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

6 Satzung

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 22.03.2018 (GVBl. S. 145), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Marktgemeinderat des Marktes Weiler-Simmerberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Schmid" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Schmid" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 08.05.2019.

§ 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 werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf der Fl.-Nr. 172 (Teilfläche) der Gemarkung Simmerberg. Der Planung werden von der Maßnahme 5.183 m² zugeordnet. Die Ausgleichsfläche 2 liegt auf den Fl.-Nrn. 61, 61/57, 63/4 und 63/28 (Gemarkung Simmerberg). Die Maßnahmenfläche umfasst 1.110 m².

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Firma Schmid" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 08.05.2019. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 08.05.2019 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, d.h. die Umrisse, die Dachformen und Dachneigungen (mit einer Toleranz von +/- 2°), die Gebäudehöhen und die Gliederung (z.B. die Fassadenöffnungen) der Fassade sowie die Grundzüge befestigter Außenflächen abbilden.

Die bestehende Differenz der festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist.

Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung sowie Dachformen und Dachneigungen untergeordneter Bauteile betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Schmid" wird die Begründung vom 08.05.2019 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Schmid" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

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

Weiler-Simmerberg, den .....

.....
(der Bürgermeister)

(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 im Westen des Ortsteils "Simmerberg" der Marktgemeinde "Weiler-Simmerberg". Im Süden grenzt die "Alte Salzstraße" an, westlich des Plangebietes verläuft die B 308 ("Alpenstraße"). Im Südosten und Osten liegt Wohnbebauung.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,66 ha und erstreckt sich über Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 168/2 (Teilbereich), 170/5, 172 (Teilbereich), 172/4, 172/5, 172/7, 172/9 (Teilbereich), 172/10 und 172/16 (Teilbereich) (Gemarkung Simmerberg).

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 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bereits mehrere Gebäude der Firma Schmid. Des Weiteren befinden sich einige Bäume innerhalb des Geltungsbereiches. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Nordwesten hin fallend. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Firma Schmid ist seit 1990 an diesem Standort im Markt Weiler-Simmerberg ansässig und in Bereichen Innenausbau, Metallbau oder Pulverbeschichtung im 3-Schichtbetrieb tätig. Das Unternehmen trägt zur Förderung der lokalen Wirtschaft bei und stellt mittel- und langfristig Arbeitsplätze in Weiler-Simmberg sicher. Das nahe Einzugsgebiet und die gute Infrastruktur bieten die Möglichkeit, von kurzen Arbeitswegen von Wohn- zu Arbeitsort zu profitieren. Durch die gute wirtschaftliche Lage und dem Wachstum der Firma "Schmid" plant das Unternehmen nun die Erweiterung seiner Betriebsflächen. Durch die Erweiterung des Betriebs ist neben dem Erhalt auch die Entwicklung weiterer Arbeitsplätze in Weiler-Simmerberg gewährleistet. Es ist eine neue Produkti-

onshalle sowie eine Verlegung der Pulverbeschichtung aus dem bestehenden Gebäude in das Erweiterungsgebäude geplant. Weiterhin ist die Erweiterung des Bestandsgebäudes der ehemaligen Käserei und die Neuorganisation des Parkplatzes an der Zufahrt zur "Alten Salzstraße" geplant. Die Eignung der Fläche für gewerbliche Nutzung ergibt sich durch die hervorragende Anbindung an das Straßennetz. Weiterhin ist die Fläche bereits im Besitz der Firma "Schmid".

7.2.2.2 Da die Marktgemeinde die Erweiterung des Betriebes auf Grund der positiven Effekte für die örtliche Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur ermöglichen möchte, erwächst ihr ein Erfordernis bauleitplanerisch tätig zu werden, indem sie einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellt.

7.2.3 Planungsinstrument

7.2.3.1 Die Festsetzung der spezifischen Art der baulichen Nutzung ist möglich, da für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 3 BauGB vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und der BauNVO abweichende, auf das Vorhaben zugeschnittene Nutzungen festgesetzt werden können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Durchführungsvertrag und dem Bebauungsplan selbst. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Vorhabenträger erstellt und beschreibt das Vorhaben im Detail. Diejenigen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse als auch die Gebäudehöhen des Vorhabens abbilden, werden Bestandteil der Satzung und somit rechtsverbindlich. Der Durchführungsvertrag regelt die Verwirklichung des Vorhabens. Er enthält u.a. Regelungen zur Kostenübernahme durch Vorhabenträger sowie eine verbindliche Frist, innerhalb derer das Vorhaben zu realisieren ist. Die Rechtswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Wesentlichen denen des Angebots-Bebauungsplanes gleichzusetzen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass das Vorhaben in der beantragten Form innerhalb eines festgelegten zeitlichen Rahmens realisiert wird. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 und 4 des BauGB wird den öffentlichen und privaten Belangen Rechnung getragen.

7.2.4 Übergeordnete Planungen

7.2.4.1 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.

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

– A I 2 — In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

– A III 3 — Bestimmung des Marktes Weiler-Simmerberg als Unterzentrum

– B I 1.1 — Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

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

– B V 1.3 — Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

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

7.2.4.4 Der Markt Weiler-Simmerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 10.12.1999). Die überplanten Flächen werden hierin teilweise bereits als "Gewerbegebiet (GE)" dargestellt. Teilweise ist im Flächennutzungsplan in den Erweiterungsflächen "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht vollständig übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für

Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Innenausbau" kann aus der Darstellung eines Gewerbegebietes (GE) hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt. Ein Gewerbebetrieb dieser Art wäre in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig. Außerdem wäre die Darstellung "Grünverbindung bzw. Grünzug von Bebauung freihalten" aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen.

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

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

7.2.5 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

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

7.2.5.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes und des Naturschutzes hingewiesen. Für das Plangebiet ist eine Schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Für den Eingriff ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen.

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

7.2.5.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Erweiterung der Firma "Schmid" planungsrechtlich zu ermöglichen. Darüber hinaus ist die Sicherung einer Gestaltung, die dem hochwertigen Orts- und Landschaftsbild gerecht wird, Ziel der Planung.

7.2.5.5 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Die genaue Art der baulichen Nutzung wird gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend festgesetzt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

7.2.5.6 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Innenausbau" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Es wurde eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet, die explizit an die für die Produktion von Deckenlösungen, Kühl- und Heizdeckentechnologie sowie Metall-, Brand- und Schutzdecken, erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen angepasst ist. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

7.2.6.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen Größen, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

7.2.6.3 Die Festsetzung von einer Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet ergibt einen gewissen Spielraum bei der Umsetzung der Gebäudeteile. Da das Vorhaben auf Grund des Parkplatzbedarfes einen relativ hohen Versiegelungsgrad aufweist, ist eine Grundflächenzahl von 0,80 erforderlich. Die Grundflächenzahl von 0,80 stellt dabei den maximalen Versiegelungsgrad des gesamten Baugrundstückes dar.

7.2.6.4 Die Festsetzung von Höhen (Gesamthöhe) der Hauptgebäude in m über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens und ist auf die einzelnen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude abgestimmt. Sie ist auch für den Außenstehenden nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

7.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens abgestimmt. Sie sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) geringfügig hinausgehen, um dem Bauherrn etwas Flexibilität zu ermöglichen.

7.2.6.6 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

7.2.6.7 Der Parkplatzbereich der Firma Schmid wird in seiner Höhe begrenzt. Die obere Ebene des Parkdecks darf eine Höhe von 739,00 m ü NN nicht überschreiten. Hierdurch werden die Auswirkungen des Parkdecks auf die Umgebung auf ein verträgliches Maß beschränkt. Dennoch werden ausreichende Stellplatzmöglichkeiten in Relation zur Größe der Firma Schmid geschaffen.

7.2.6.8 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.

7.2.6.9 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Gewerbelärm-Immissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 05.11.2018).

Die Berechnungen der Gewerbelärm-Immissionen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Im Nachtzeitraum wird an den Einwirkorten auf der Fl.-Nr. 172/6 der maximal zulässige Spitzenpegel von 70 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten. Um eine Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm zu gewährleisten, ist eine aktive Lärmschutz-Maßnahme erforderlich. Als Konfliktlösung wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,40 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den übrigen Einwirkorten im Nachtzeitraum zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen (z.B. Beschränkung der Lkw-Fahrbewegungen im Nachtzeitraum) enthalten.

Durch die festgesetzte aktive Lärmschutz-Maßnahme sowie die lärmschutztechnischen Bestimmungen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Durch die Anpassung der Planung ergibt sich lediglich eine geringe Änderung der Schallausbreitungssituation im Hinblick auf die Immissionsorte auf der Fl.-Nr. 172/3. Da der Immissionsrichtwert dort gemäß der schalltechnischen Untersuchung um mindestens 3 dB(A) unterschritten wird, kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass nach wie vor mit keinen Konflikten aufgrund der Gewerbelärm-Immissionen zu rechnen ist.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das Plangebiet ist über die Einmündung in die "Alte Salzstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an die B 308. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die B 32 oder auf die A 96 gegeben.

7.2.7.2 Im Einmündungsbereich in die "Alte Salzstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.

7.2.7.3 Der Bebauungsplan sieht eine öffentliche Erschließung bis zum Parkplatzbereich der Firma Schmid vor. Auf Grund der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Bereich wird darüber hinaus die Erschließung des westlich an das Baugebiet angrenzenden Grundstücks mit der Fl.-

Nr. 172/3 (Wohngebäude "Alte Salzstraße 7") gesichert. Zudem besteht das Ziel, das östlich angrenzende Grundstück mit der Fl.-Nr. 172/6 (Gewerbebetrieb "Alte Salzstraße 19") dauerhaft über diese Zufahrt zu erschließen, da bereits zum jetzigen Zeitpunkt das Grundstück der Firma Schmid zur Erreichung der Fl.-Nr. 172/6 befahren wird. Des Weiteren dient die Verkehrsfläche der Sicherung von Wendemöglichkeiten beim Befahren durch größere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge). Ein Rückstau von Fahrzeugen auf die "Alte Salzstraße" (Li 4) kann damit verhindert werden. Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche soll dauerhaft verhindert werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der für Simmerberg wichtigen "Alten Salzstraße" eingeschränkt wird.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplaneses "Firma Schmid" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Baufläche für ein gewerbliches Bauvorhaben südwestlich des Ortsteiles "Simmerberg" ausgewiesen.

8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich teilweise um bestehendes Betriebsgelände. Das überplante Gebiet grenzt im Süden an bestehende Bebauung an. Im Norden, Osten und Westen ist es von Grünlandflächen umgeben, wobei im Osten dahinterliegend ebenfalls Bebauung zu finden ist. Nördlich und westlich geht es in die offene Landschaft über.

8.1.1.3 Im Flächennutzungsplan des Marktes Weiler-Simmerberg mit integriertem Landschaftsplan sind die zu überplanenden Flächen zum Teil als "gewerbliche Bauflächen (G)" und zum Teil als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt und damit vom Grundsatz her bereits für gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Das Grünland im nördlichen Geltungsbereich ist Teil eines regionalen Grünzuges der vom Grundsatz her von Bebauung frei zu halten ist. In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

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

8.1.1.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes der Firma "Schmid", wodurch diese zur Förderung der lokalen Wirtschaft beitragen und mittel- und langfristig Arbeitsplätze in Weiler-Simmerberg sicherstellen kann. Das nahe Einzugsgebiet und die gut ausgebaute Infrastruktur bieten die Möglichkeit, von kurzen Arbeitswegen von Wohn- zu Arbeitsort zu profitieren. Zusammen mit dem bereits bestehenden Betriebsgelände der Firma "Schmid" ist die Erweiterung der Betriebsfläche daher in hinreichendem Maß geeignet.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80, maximalen Gebäudehöhen abhängig von den Bauflächen mit 742,00 m ü. NN, 746,00 m ü. NN bzw. 751,50 m ü. NN, Pflanzgeboten für die Eingrünung des Geländes im Norden, Osten und Westen und dem Erhaltungsgebot von bereits vorhandenen Bäumen auf dem Gelände.

Des Weiteren ist für den neu geplanten Gebäudekomplex eine Dachbegrünung vorgesehen. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Schmid" 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.

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,66 ha, davon sind 2,26 ha Gewerbegebiet, 0,20 ha Verkehrsflächen und 0,19 ha Grünflächen. Bezüglich des Flächenbedarfs muss jedoch berücksichtigt werden, dass im Geltungsbereich bereits Bebauung vorhanden ist.

8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 5.791,50 m^2 erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Schmid". Die externen Ausgleichsflächen 1 grenzen im Osten an den Geltungsbereich an (Fl.-Nr. 172). Die externe Ausgleichsfläche 2 liegt südwestlich auf den Fl.-Nrn. 61, 61/57, 63/4 und 63/28 (Gemarkung Simmerberg) und hier südlich des Kreisverkehres. Die Maßnahmenfläche umfasst 1.110 m^2.

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

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (rechtsgültig seit 10.12.1999):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Weiler-Simmerberg bereits zum Teil "gewerbliche Bauflächen (G)" und zum Teil als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht vollständig übereinstimmen und das im nördlichen Geltungsbereich gelegene Grünland als regionaler Grünzug, der von Bebauung frei zu halten ist, dargestellt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

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

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

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

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

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

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.

- Im Plangebiet liegt im südlichen Teil des Geltungsbereiches zum Teil bestehende Bebauung der Firma "Schmid", die noch unversiegelten Flächen sind aktuell intensiv genutztes Grünland mit relativ geringer Artenvielfalt. Südlich des Geltungsbereiches grenzt die "Alte Salzstraße" mit weiterer Wohnbebauung an. Westlich, nördlich und südlich angrenzend des Geltungsbereiches befinden sich ebenfalls intensiv genutzte Grünlandflächen.

- Der nördliche Teil des Geltungsbereiches überschneidet sich mit einem als Grünzug festgelegten Bereich, welcher grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels heterogener naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten intensiven Nutzung sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Hinweise auf Vorkommen geschützter Tierarten konnten bei einer artenschutzrechtlichen Begehung nicht gefunden werden, da die bereits vorhandenen Bäume auf dem Gelände relativ jung sind und keinerlei für geschützte Arten notwendigen Strukturen wie Asthöhlungen oder Stammrisse aufweisen. In den Bestandsgebäuden der Firma "Schmid" und auf den aktuell bereits genutzten Flächen, konnten des Weiteren keine geeigneten Habitate für artenschutzrechtlich relevante Arten wie Fledermäuse oder Zauneidechsen nachgewiesen werden (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Büro Sieber vom 01.08.2018).
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere durch die "Alte Salzstraße" im Süden und die im Westen liegende "Alpenstraße" bereits relativ stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in dem bestehenden Gewerbegebiet lassen die Flächen für störungsempfindliche Tiere zusätzlich als sehr ungeeignet erscheinen.
- Der im Westen außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Alpenstraße stockende Gehölzstreifen bleibt von der Planung unberührt.
- Zusammenfassend kommt dem Schutzgut für das Plangebiet auf Grund der genannten Faktoren eine geringe Bedeutung zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht liegt die Fläche gemäß der Geologischen Karte von Bayern (M 1: 500.000) innerhalb des Bereiches würmzeitlicher Jungmoränen und ist durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt.

- Im Gebiet stehen daher sandig bis tonig-schluffige Gesteinsschichten an. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen (Moränenkies, Moränensande, Geschiebemergel) zu rechnen.
- Vorherrschende Bodentypen sind laut Bodenkarte von Bayern (M 1: 25.000) landwirtschaftlich gut nutzbare Braunerden bzw. Parabraunerden. Die Bodenart ist gemäß BayernAtlas als Lehm (L) angegeben.
- Ein Teil des Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, auf den bebauten Flächen nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 68-59 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 68-59 und somit die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.

- Die bewegte Topographie des Geländes fällt leicht von Ost nach West ab und entspricht mit Ausnahmen der bereits bebauten Flächen vermutlich weitestgehend den natürlichen Bedingungen. Markante Geländekanten oder Umformungen sind nicht vorhanden.
- 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 auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Auf Grund der bestehenden Bebauung der Firma "Schmid", ist eine Anbindung an die gemeindliche Trinkwasserversorgung bereits gegeben. Aus diesem Grund fallen auch bereits Abwässer an. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle des Abwasserverbands Rothach beseitigt.
- Die Wasserversorgung kann über den Anschluss an die Wasserversorgung der Wassergenossenschaft Simmerberg e.G. gesichert werden.
- Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten und eines Löschwasserbehälters mit 250 m^3 (Hans-Wachter-Straße/Bereich Kindergarten) sichergestellt.
- Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände deutlich verringert.
- Die topographische Beschaffenheit des Geländes und der Umgebung lassen bei Starkregen-Ereignissen keine wesentlichen Zuflüsse von Niederschlagswasser erwarten. Die Betroffenheit durch oberflächig abfließendes Hangwasser ist ebenfalls nicht gegeben.
- Das Plangebiet liegt nicht in einem durch Hochwasser gefährdeten Gebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland". Auf Grund der Nähe zum Bodenseebecken ist die Marktgemeinde durch ein im Jahresverlauf eher ausgeglichenes Klima gekennzeichnet. Die durchschnittlichen Jahrestemperaturen sind mit 7,6°C vergleichsweise niedrig. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge ist in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) mit gut 1.100 mm relativ hoch.
- Auf Grund der bestehenden Betriebsgebäude der Firma "Schmid" und der vorhandenen Straßen ist bereits eine gewisse stoffliche Belastung auf die nähere Umgebung gegeben.
- Kaltluft wird aktuell im Bereich der bestehenden Grünlandflächen gebildet. Die Produktion von Frischluft fällt entsprechend der wenigen vorhandenen Bäume sehr gering aus.

- Innerhalb des Geltungsbereiches wird auf Grund des bestehenden Versiegelungsgrades und der daraus resultierenden Begünstigung der Wärmeabstrahlung das Kleinklima ungünstig beeinflusst.
- Auf Grund des Bestandes der Firma "Schmid" und der angrenzenden Siedlung, sind bestehende Luftströmungen oder klimatisch wirksame Luftaustausch-Bahnen bereits jetzt in ihrer Funktionalität eingeschränkt und negativ beeinflusst.
- Dem 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 Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Weiler-Simmerberg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes innerhalb des Naturraums "Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen". Beim Plangebiet selbst handelt es sich teilweise um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in östlicher Ortsrandlage mit einem leicht nach Osten abfallendem Gelände.
- Das Plangebiet wird zum Teil bereits gewerblich durch die Firma "Schmid" genutzt.
- Im Süden schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an.
- Auf Grund der Beschaffung der Umgebung und der bewegten Topographie, ist das Gelände des Plangebiets vor allem aus erhöhter Lage gut einsehbar, jedoch nicht exponiert.
- Der weitere Bereich um das Plangebiet besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung. Nordöstlich der Fläche befindet sich der zum Teil bewaldete Sinkenberg (785 m Höhe), auch westlich des Plangebiets liegen kleinere Waldbereiche umgeben von Gründlandflächen. Südlich liegen der Oberberg und der Unterberg.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere 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 teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt, zum Teil wird es durch den Bestand des Gewerbes der Firma "Schmid" geprägt. Zusammen mit der Tatsache, dass das Plangebiet nicht durch öffentliche Wege erschlossen ist, besitzt es nur eine geringfügige Naherholungs-Funktion. Strukturreiche Landschaftseinheiten sind nicht vorhanden.

- Für den Markt Weiler-Simmerberg und die Bürgerschaft stellt die Firma "Schmid" einen wichtigen lokalen, wohnungsnahen Arbeitgeber dar.
- 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 Kulturgüter, Baudenkmäler oder sonstige kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsteile im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.
- Angrenzend an das Verfahrensgebiet befindet sich das Baudenkmal "Alte Salzstraße 21. Villenartiges Wohnhaus, zweigeschossiger Blankziegelbau mit Erker und Loggien, um 1890/1900"
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der relativ ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des 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.

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

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

8.2.2.1 Auch bei Nicht-Durchführung der Planung kann es im Rahmen des bestehenden Gewerbegebietes zum Teil zu den oben beschriebenen nicht erheblichen Beeinträchtigungen kommen.

8.2.2.2 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für entsprechend auf diesen Lebensraum angewiesene Tier- und Pflanzenarten erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Da das Plangebiet bereits zum Teil bebaut ist, ist ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben. Vorhandene Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Das nördlich und südlich gelegene Trinkwasserschutzgebiet (Gebiets-Nr. 2210842500082) sowie das Grundwasser-Einzugsgebiet bleiben unverändert. Weitere Schutzgebiete sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.3 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 Markt Weiler-Simmerberg; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Grünlands vorkommenden Tiere und Pflanzen, geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Auf Grund der intensiven Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch hauptsächlich häufige Arten und Ubiquisten betroffen. Durch die nach wie vor in direkter Umgebung angrenzenden Grünlandflächen kommt es jedoch lediglich zu einer Verkleinerung des Lebensraumes.
- Feldhecken und sonstige flächige Gehölzstrukturen, die durch die Planung beeinträchtigt oder zerstört werden könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Die bereits vorhandenen Bäume auf dem Gelände der Firma "Schmid" werden teilweise als zu erhaltend festgesetzt und durch Neupflanzungen ergänzt. 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. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Die Funktionalität des nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Regionalen Grünzugs wird durch die privaten Grünflächen und der Pflanzung von Gehölzen am östlichen, nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets mittel- bis langfristig weiter gewährleistet und mit dem angrenzenden verbleibenden Grünlandflächen ein sinnvoller Gesamtverbund geschaffen.
- Der Gehölzstreifen westlich des Geltungsbereiches entlang der "Alpenstraße" bleibt durch die Planung unberührt und damit als Lebensraum erhalten.
- Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und in Teilbereichen bereits bestehende Bebauung der Firma "Schmid" vorhanden ist, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Auf Grund der festgesetzten privaten Grünfläche, der neu zu pflanzenden Gehölzen und durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Dachbegrünung) kann es sogar zu einer leichten Erhöhung der Artenvielfalt kommen. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen.
- Durchgängige Sockel von Zäunen mit einer Höhe von mehr als 0,15 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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	–
Erhalt vorhandener Gehölze	Erhalt von Lebensräumen	+
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von landwirtschaftlichen Lebensräumen	–

Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen, Dachbegrünung	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	0
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung)	0

8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen innerhalb des Plangebiets 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 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 0,8 können bis zu etwa 1,80 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. Landwirtschaftliche Ertragsflächen gehen verloren.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten.
- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Auf Grund der in Teilbereichen bereits vorhandenen Versiegelung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke durch die neu zu versiegelnden Flächen als mittel zu bewerten.

– 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	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	–
wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege	Minimierung der Versiegelung	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	0

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

– Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes auf den bislang unversiegelten Grünlandflächen zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen auf Grund der Versiegelung ab.

– Obwohl das Baugrundstück zu einem großen Teil versiegelt wird, wird die Grundwasser-Neubildung voraussichtlich so gut wie nicht verändert, da die Versiegelung in etwa der Wirkung der grundwasserhemmenden Deckschicht aus Verwitterungslehm entspricht.

– Da der geringste gemessene Abstand zwischen der voraussichtlichen Fundament-Unterkante und dem höchsten gemessenen Grundwassertand bei 1,72 m liegt, ist eine Benetzung der Gründungssohle durch GW-Spitzen als unwahrscheinlich einzuschätzen, da die GW-Schwankungsbreite bei deutliche unter 1,00 m liegen wird.

– Der GW-Abfluss wird daher durch die Baumaßnahme nicht gestört. Auf den bereits bebauten Flächen ändert sich diesbezüglich nichts.

– Zusammenfassend sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.

– Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit

wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Dachbegrünung trägt zum verzögerten Wasserabfluss und zum Rückhalt von anfallendem Niederschlagswasser bei.
- Das etwa 122 m nordwestlich und etwa 105 m nordöstlich des Plangebiets gelegene Trinkwasserschutzgebiet (Gebiets-Nr. 2210842500082) ist auf Grund des bereits bestehenden gewerblichen Betriebs der Firma "Schmid" und der Weiterführung bereits bestehender Nutzungsformen aller Voraussicht nach nicht durch die Planung betroffen. Auch eine Beeinflussung des Grundwassereinzugsgebiet ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da keine erheblichen, zusätzlichen Stofflichen Emissionen zu erwarten sind.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge nutzbar	Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich	0
Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen	Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen	+
Festgesetzte Grünlandfläche / Dachbegrünung	Rückhalt von anfallendem Niederschlagswasser	+
betriebsbedingt		
Verkehr und Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	0

8.2.3.4 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.

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

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Produktion von Kaltluft wird im Plangebiet durch die Bebauung der Grünlandflächen unterbunden und wird somit auf die angrenzend verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.
- Durch die neu versiegelten Flächen wird das Kleinklima ungünstig verändert. Die vorgesehene Schaffung einer privaten Grünfläche samt Pflanzung und Erhalt zahlreicher Bäume am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets, wirkt als Puffer für stoffliche Emissionen und kann die Beeinträchtigung für die Umgebung deutlich reduzieren. Gleichzeitig trägt die Pflanzung mit den angrenzend verbleibenden, Kaltluft produzierenden Wiesenflächen zur Kühlung des Gebiets bei, weshalb keine erhebliche Zunahme der thermischen Belastung für die nähere Umgebung zu erwarten ist.
- Die festgesetzte Dachbegrünung sorgt auf Grund des Rückhalts von Niederschlagswasser und der Verdunstung für eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und damit der Kühlung innerhalb des Plangebiets.
- Im Zuge der Erweiterung des Betriebsgeländes ist auf Grund der geplanten Metallverarbeitung nicht mit dem Ausstoß von Luftschadstoffen zu rechnen. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Wirksame Luftaustauschbahnen werden auf Grund der Lage des Plangebiets und des Reliefs nicht in ihrer Funktion gestört. Insofern entstehen in Bezug auf vorhandene Kaltluft-Leitbahn bzw. die Kaltluft-Entstehungsgebiete keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhaushasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Der Bereich wird über die bestehende "Alte Salzstraße" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen etwas abgemildert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Neuversiegelung	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Anlage privater Grünflächen, Pflanzung zahlreicher Bäume im Randbereich, Dachbegrünung	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–
Schaffung privater Grünflächen, Pflanzung zahlreicher Bäume am Rand des Plangebiets	Puffer für stoffliche Emissionen, erhöhte Wärmeabstrahlung und Verdunstung trägt zur Kühlung des Gebiets bei	+

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

- Das Landschaftsbild ist in der direkten Umgebung des Plangebietes überwiegend von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung

der Firma "Schmid" besteht eine gewisse Vorbelastung, wodurch das Landschaftsbild durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung erfährt.

- Durch die Eingrünung der geplanten Erweiterung durch die private Grünfläche und dem Erhalt sowie der Pflanzung zahlreicher Bäume in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung sowie der Festsetzung einer Dachbegrünung, wird die visuelle Beeinträchtigung der Umgebung durch das Gewerbegebiet weiter reduziert.
- Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Die in der Umgebung vorhandenen landschaftlich attraktiven Gebiete (nördlich der Sinkenberg, südlich der Oberberg und der Unterberg) werden auf Grund der zum Teil bestehenden Bebauung aber auch wegen der Distanz zum Plangebiet nicht erheblich beeinträchtigt.
- Für die direkten Anwohner wirkt sich das Bauvorhaben, wodurch der Betrieb näher an die Siedlung rückt, bezüglich des Landschaftsbildes bzw. der Erlebbarkeit des direkten Umfeldes nachteilig aus.
- 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	Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung keine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung	–
Begrünung der randlichen Bereiche des Plangebiets, Pflanzung zahlreicher Gehölze, Dachbegrünung	Verringerung der visuellen Dominanz des Gewerbegebiets, strukturelle Anbindung an die offene Landschaft	+.+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft auf Grund bereits vorhandener Bebauung und entsprechenden Einschränkungen nur geringfügig verändert	0

8.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):Das intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland geht verloren. Dafür werden durch die Erweiterung der Gewerbeflächen der Firma "Schmid" lokale Arbeitsplätze gesichert und in geringem Umfang neu geschaffen. Vorhandene Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft bleiben erhalten.

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

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	–
anlagenbedingt		
Erweiterung der Gewerbeflächen	Erhalt bzw. Schaffung von lokalen Arbeitsplätzen (für ortsansässige Bevölkerung)	+
Anlage von öffentlichen Grünflächen und Pflanzung von Bäumen	Verbesserung der Luft- und Arbeitsqualität	+
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung	Auf Grund der bereits bestehenden Gewerbeflächen Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm nicht erheblich verstärkt	0

8.2.3.8 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, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige

Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weiler-Simmerberg unverzüglich zu benachrichtigen.

Ein Eingriff in das Schutzgut ist nicht erkennbar.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht in relevanten Maßen zu erwarten.
- Eine Zunahme an Schadstoffemissionen sind auf Grund der geplanten Metallverarbeitung, des nur geringfügig zunehmenden Betriebsverkehrs und bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen in den neuen Gebäuden nicht zu erwarten.
- Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan (siehe hierzu Schalltechnisches Gutachten des Büro Sieber, vom 05.11.2018).
- Auf Grund der bestehenden Gebäude der Firma "Schmid" ist bereits eine gewisse Beleuchtung des Gewerbegebietes vorhanden. Um die Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft zu reduzieren und die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu verringern, trifft der Bebauungsplan Hinweise zur Nachtabschaltung. Zudem gelten Einschränkungen für die Größe von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Eine Zunahme negativer Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes und des bereits bestehenden Gewerbebetriebs der Firma "Schmid" nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, auf Grund der Metallverarbeitung auch Metall- und Plastikabfälle, sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

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

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

– Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

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

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

8.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Die Lage der Fl.-Nrn. 172/4, 172/5172/7 und 172/10 erfüllen voll bzw. teilweise die Voraussetzungen von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Daher ist in diesen Bereichen die Bebauung bzw. Nachverdichtung auch ohne Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich. Die (bauliche) Erstüberplanung von im Außenbereich gelegenen Flächen (Bereich der Betriebs-Erweiterung) führt zu einem Eingriff, der zu kompensieren ist. Im Folgenden wird nur dieser Bereich betrachtet

8.2.4.2 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:

8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Im Bereich der Betriebserweiterung handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

8.2.4.6 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.

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

8.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen lässt sich keine einheitliche Gesamt-Zuordnung vornehmen. Für den Bereich Arten und Lebensräume, Klima und Luft sowie Landschaftsbild erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Für den Bereich Boden sowie Wasser erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).

8.2.4.9 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 A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).

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

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

8.2.4.11 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 0,5 (Feld B I,

oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 11.8530 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 5.791,50 m².

In der nachfolgenden Aufstellung ist die jeweils erforderliche Ausgleichsfläche deren Fläche aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensations-faktor	Fläche (m²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m²)
Grünland/Planung GE	A I	0,5	11.583	5.791,5
Summe			**11.583**	**5.791,5**

8.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche 1 befinden sich außerhalb des Plangebietes jedoch direkt angrenzend auf den Fl.-Nrn. 172 der Markt Weiler-Simmerberg. Ausgleichsfläche 2 liegt wenige hundert Meter in südwestlicher Richtung auf den Fl.-Nrn. 61, 61/57, 63/4 und 63/28 Gemarkung Simmerberg

8.2.4.13 Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche, welche extensiviert werden soll.

8.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze 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)"):

Ausgleichsfläche 1

- Pflanzung von Obstbäumen, Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm, Beispiele siehe Punkt 5.14 "Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes" wobei darauf zu achten ist, dass regionale Sorten gewählt werden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu pflegen (Anbinden, Mäuseschutz, Stammschutz, Unkrautfreie Baumscheibe)
- Pflanzung einer vielfältig strukturierten Hecke als Eingrünung der Bestandsgebäude; Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze, zu verwendende Gehölze sind Schlehe, Echter Kreuzdorn, Hunds-Rose, Gebirgs-Rose und Wein-Rose (vgl. Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes")
- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; nach dem Entwicklungszeitraum von 15 Jahren kann – wenn der Zielzustand erreicht ist - bei Bedarf eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von

wenigen Jahren erfolgen; Gezielter Einsatz von Schutzmitteln an den Bäumen kann im Bedarfsfall erfolgen)

- Die Baum- und Heckenpflanzungen sind solange durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu pflegen bis diese gut eingewachsen sind und somit gewährleistet werden kann, dass sich ein stabiler Bestand entwickeln kann. Insbesondere bei den Obstbäumen sind die Pflanzscheiben die ersten Jahre von Vegetation frei zu halten, im Bedarfsfall ist eine gezielte Düngung zulässig. Auch der Boden im Bereich der Heckenpflanzungen ist so lange frei zu schneiden, bis sich diese ausreichend entwickelt hat.

Ausgleichsfläche 2

- Auf der Fläche ist eine extensiv genutzte, blütenreiche Goldhafer-Salbeiwiese zu entwickeln. Hierfür ist der Untergrund zunächst zu grubbern und von Moos zu befreien, und anschließend mit einer geeigneten, autochthonen Saatmischung einzusäen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd pro Jahr, ggf. mit Abtransport des Mahdgutes) und darf nicht gedüngt werden.
- Pflanzung von zwei Obstbäumen zur optischen Abgrenzung der Fläche, Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm, Beispiele siehe Punkt 5.14 "Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes" wobei darauf zu achten ist, dass regionale Sorten gewählt werden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu pflegen (Anbinden, Mäuseschutz, Stammschutz, Unkrautfreie Baumscheibe)
- Auf die Einhaltung des 20 m Pufferstreifens zu der B 308 wird hingewiesen; in diesem Bereich ist lediglich eine extensive Bewirtschaftung der Fläche vorzunehmen, um Störungen zu minimieren. Zu beachten ist weiter, dass die Habitateignung im 100 m Pufferbereich entlang der Straße durch diese eingeschränkt wird (vgl. Arbeitshilfe "Vögel und Straßenverkehr"). Daher ist anzunehmen, dass die Maßnahme insbesondere von Ubiquisten des nahen Siedlungsbereiches genutzt werden wird.
- Bei der Ausgleichsmaßnahme ist zu beachten, dass sich diese teilweise mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung zum Bebauungsplan "Simmerberg-West" überlagert. Im Bereich der Überlagerung ist im Bebauungsplan keine konkrete Festsetzung getroffen, so dass hier von einer Zuordnung zu landwirtschaftlichen Flächen ausgegangen wird. Diese steht der Anlage der blütenreichen Goldhafer-Salbeiwiese nicht entgegen. Die Ausgleichsfläche schließt im Bereich der Überlagerung im östlichen Bereich an die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche (noch nicht umgesetzt) an.

8.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m^2
Extensivierung und Bepflanzung (Hecke und Obstbäume)	extern	intensiv genutztes Grünland	Extensive Ein- bzw. Durchgrünung des Siedlungskörpers zum Erhalt des Grünzugs und zur Eingrünung durch Abschirmung der Wohnbebauung mit Hecken und Obstbaumpflanzungen	5.183
Extensivierung und Anlage einer Streuobstwiese	extern	Intensiv genutztes Grünland	Extensivierung der Fläche und Anlage einer blütenreiche Goldhafer-Salbeiwiese unter Beachtung eines 20 m breiten Pufferstreifens zur B 308	1.110
Summe				**6.293**

8.2.4.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff teilweise auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 172 (Gemarkung Simmerberg) ausgeglichen. Der verbleibende Bedarf wird auf den Flurnummern 61, 61/57, 63/4 und 63/28 (Gemarkung Simmerberg) erbracht. Der Eingriff ist dadurch mit leichtem Überschuss ausgeglichen.

8.2.4.17 Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

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

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

8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

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

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

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

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

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Marktgemeinde Weiler-Simmerberg in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Marktgemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem

betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird eine Baufläche für ein gewerbliches Bauvorhaben am westlichen Ortsrand von Simmerberg ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 2,66 ha.

8.3.3.2 Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Süden grenzt der zu überplanende Bereich an die "Alte Salzstraße", im Westen verläuft die Bundesstraße 308. Innerhalb des Plangebietes handelt es sich teilweise um landwirtschaftlich genutzte Grünflächen sowie um Bestandsgebäude der Firma "Schmid". Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Plangebietes).

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

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

8.3.3.5 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 5791,50 m² wird teilweise auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 172 der Gemarkung Simmerberg kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Aufwertung der Fläche für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes, Anlage von Streuobstwiesen sowie Eingrünung der Wohnbebauung im Süden und Osten. Der verbleibende Bedarf wird auf den Flurnummern 61, 61/57, 63/4 und 63/28 (Gemarkung Simmerberg) erbracht (Anlage einer blütenreiche Goldhafer-Salbeiwiese).

Der Eingriff wird durch beide Maßnahmen mit leichtem Überschuss ausgeglichen.

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

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

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

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Marktgemeinde…)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 26.01.2018 im Landratsamt Lindau (ergänzter Vermerk vom 02.02.2018) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Sachbereich Landwirtschaft, Wasserwirtschaftsamt Kempten, Abwasserverband Rothach, Wassergenossenschaft Simmerberg sowie des Landratsamtes Lindau zu den Themen Natur- und Artenschutz sowie Immissionsschutz
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Schmid" des Büros Sieber in der Fassung vom 05.11.2018 (zu den Gewerbelärm-Immissionen aus dem Bebauungsplan-Gebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbereich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Schmid" des Büros Sieber in der Fassung vom 01.08.2018 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Hydrogeologischen Bericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Schmid" von Dr.-Ing. Georg Ulrich – Geotechnik GmbH in der Fassung vom 12.04.2019

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zu Größe, Erscheinungsbild und Beleuchtung von Werbeanlagen. Die sonstige Gestaltung der Gebäude z.B. hinsichtlich der Dachform ist durch die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt. Insofern sind hierzu keine weiteren Bauvorschriften erforderlich.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen um der Bauherrschaft ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung des gewerblichen Bauvorhabens zu lassen.

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 Werbeanlagen

9.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen sowie durch das Gebot des Einfügens freistehender Werbeanlagen hinsichtlich des Erscheinungsbildes (Form, Farbe, Format, Gestaltung) und der Unterordnung der Anlage zum Hauptgebäude soll auf eine maßvolle Ausgestaltung hingewirkt werden. So wird sichergestellt, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Dies ist deshalb wichtig, weil das Plangebiet direkt an der Kreis-Straße "Kr LI 4" liegt. Auf Grund der Eingangssituation zum Ort kommt an dieser Stelle dem Orts- und Landschaftsbild eine besondere Bedeutung zu. Durch die Vorschrift soll auch ein einheitliches Erscheinungsbild der freistehenden Werbeanlagen im gesamten Gewerbegebiet gewährleistet werden. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

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 (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Lage und Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft zu rechnen (z.B. Ausblick).

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Dachbegrünung, Pflanzungen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,66 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen "Innenausbau"	2,25	84,5%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,21	7,8%
Private Grünflächen	0,19	7,2%
Weitere Fläche	0,01	0,5%

10.2.2 Erschließung

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

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

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

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

10.2.2.5 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schmid" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

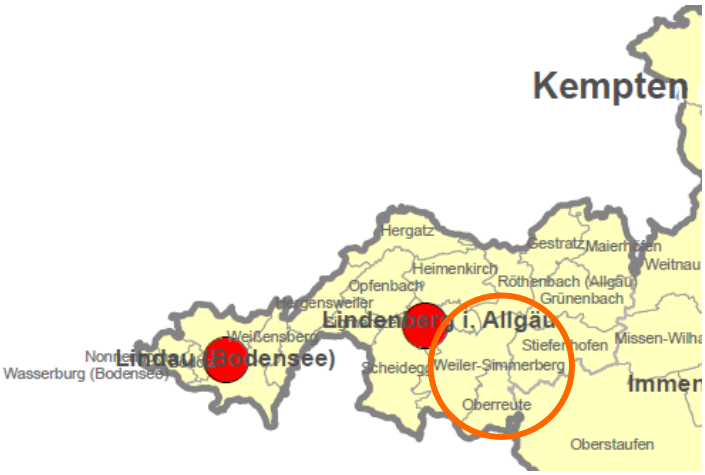
10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 08.05.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 20.05.2019 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 08.05.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.05.2019 enthalten):

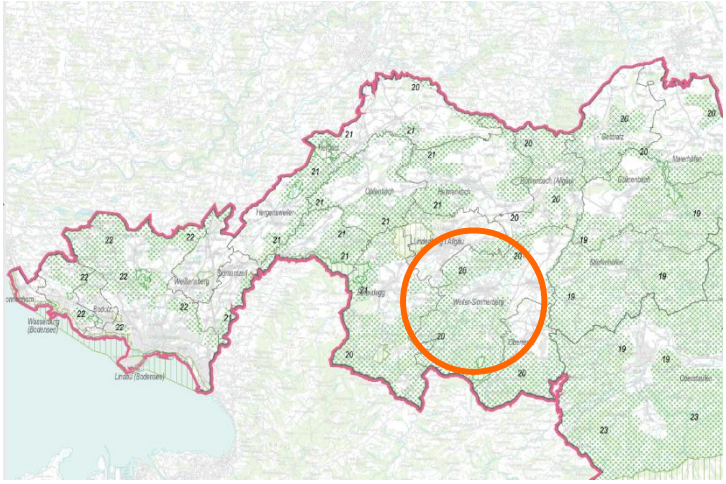
- Ergänzung der Höhe des Parkdeckes
- Anpassung der textlichen Festsetzung zu den Sichtdreiecken
- Anpassung der Planung an den Neubau des Verwaltungsgebäudes
- Ergänzung der lärmschutztechnischen Bestimmungen
- Ergänzung der Festsetzung zu pflanzendem Obstbaum
- Anpassen der Ausgleichsmaßnahmen
- Ergänzungen der Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Änderungen und Ergänzungen bei dem Umweltbericht

– redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

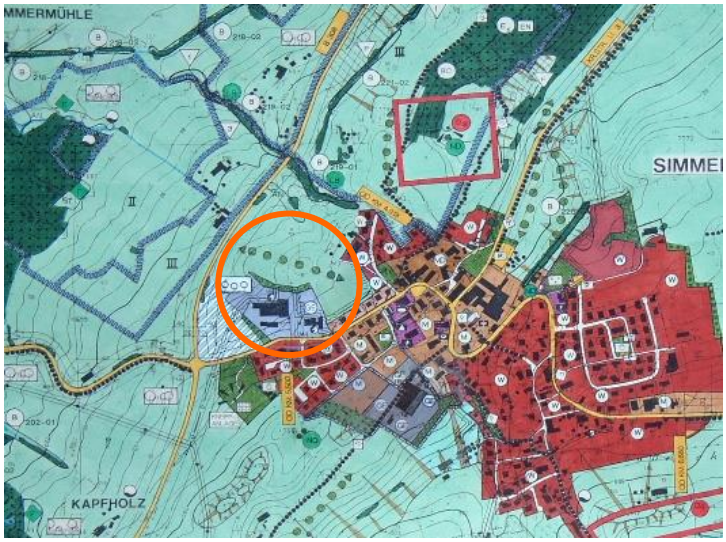
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Allgemeiner ländlicher Raum



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als gewerbliche Bauflächе (G) und als Fläche für die Landwirtschaft



Blick von Nordosten auf die Firma "Schmid" und die Umgebung

Blick von der "Alten Salzstraße" auf den Eingangsbereich der Firma "Schmid"

Blick von Osten auf den derzeitigen Anlieferungsbreich der Firma "Schmid"

13 Verfahrensvermerke

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

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

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

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

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

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... und einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ….. unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

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

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

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

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

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Schmid" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

Plan aufgestellt am: 30.11.2018

Plan geändert am: 08.05.2019

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M. Sc. S. Baumgärtner)

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