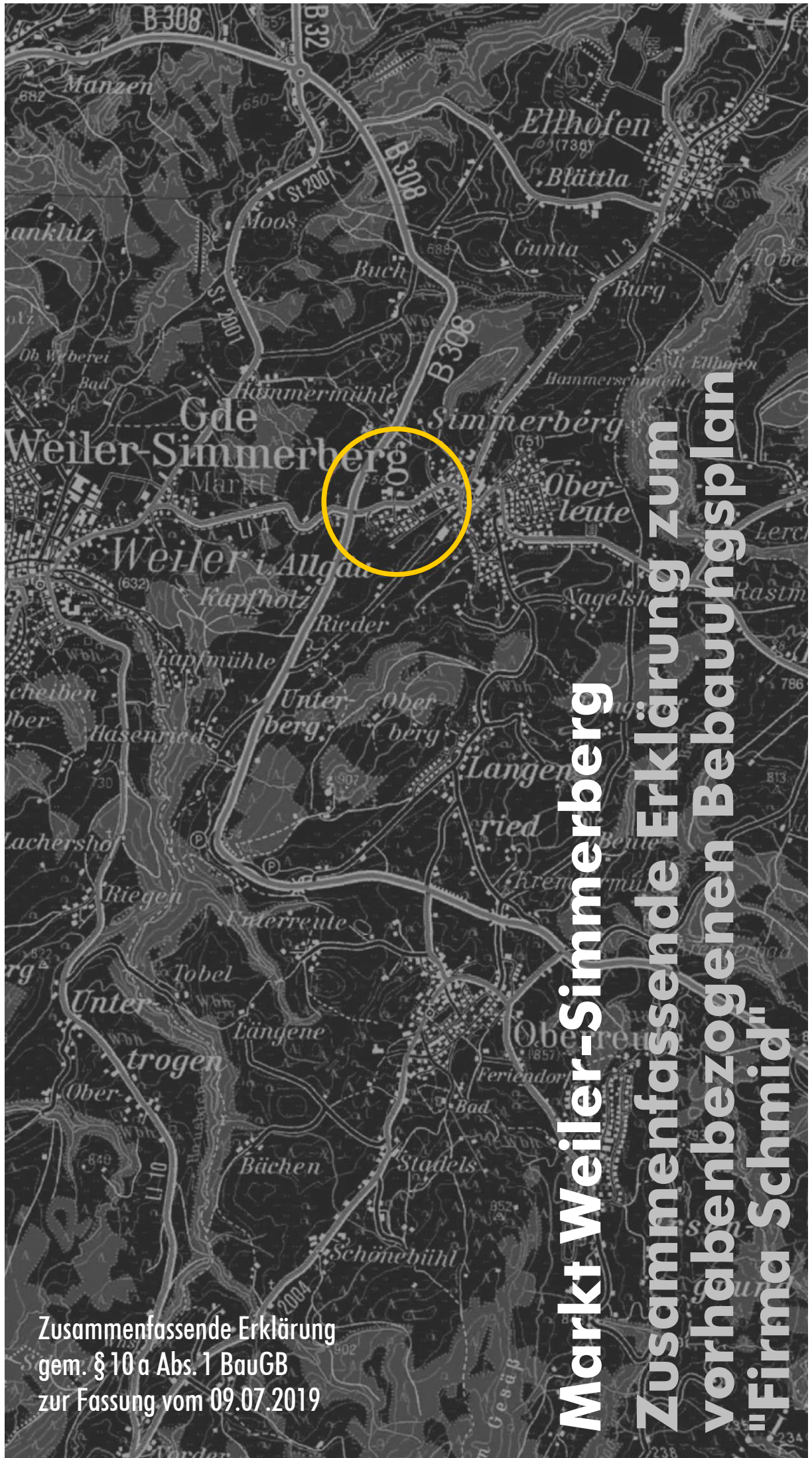


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 09.07.2019

Markt Weiler-Simmerberg Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Schmid"



Besonders relevant in Planungsverfahren sind die Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotenzial für die natürliche Vegetation,
2. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe
3. Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen
4. Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Die Auswirkungsprognose bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung sollte auf dieser vorher ermittelten Bodenfunktionsbewertung basieren.

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung bitten wir darum, den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) "Schutzgut Boden in der Planung" anzuwenden. Mit den darin zur Verfügung gestellten Methoden kann für den Boden und die relevanten Bodenfunktionen eine fachlich begründete Wertaussage getroffen werden.

Der Leitfaden wird sowohl vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) ausdrücklich empfohlen, als auch in der "Planungshilfe für die Bauleitplanung" von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren (OBB) ausdrücklich genannt und für diesen Zweck empfohlen. Der Leitfaden kann im Internet unter http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm heruntergeladen werden.

Bodenkundliche Grundlagen wie die Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000 LfU und weitere Hinweise zum Thema Bodenschutz stehen im UmweltAtlas Bayern zur Verfügung

http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents9716

Hinweise für die weitere Ausführungsplanung:

Die Eingriffe in den Boden sind auf das absolute Minimum zu begrenzen.

Informationen und Hilfestellung zum Thema Bodenschutz beim Bauen, bietet Leitfaden für die Praxis des Bundesverbandes Boden (BVB) "Bodenkundliche Baubegleitung BBB".

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Für fachliche Fragen zum Thema Boden steht das Beratungsangebot des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Tel. 0831-52610-126) zur Verfügung.

- 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 Grünlandbewertungsrahmens 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 (NachVV) 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.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 07.11.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 06.11.2014 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände zu dem beschriebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Schmid", wie er in der vorliegenden Planung in der Fassung vom 20.10.2014 dargestellt wird.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind folgende Aspekte relevant und zu beachten.

- Die öffentliche Wasserversorgung des Plangebietes ist an die WV Simmerberg angeschlossen und ausreichend gesichert. Die Erweiterungsfläche liegt außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes.
- Schmutzwasser kann durch die Abwasseranlage des AV Rothach ordnungsgemäß entsorgt werden.
- Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. Hierbei sind die technischen Regelwerke DWA M 153 und A 138 zu beachten.
- Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist gedrosselt dem nächsten Vorfluter zuzuleiten. Hierbei ist das DWA A 117 zu beachten.

Für die Einleitung ist ein wasserrechtliches Verfahren beim LRA Lindau durchzuführen.

Im Planungsbereich sind keine Gewässer betroffen und keine Altlastenflächen bekannt. Allerdings grenzt eine kartierte Altablagerung im Nordosten an. Sollten Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren und ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sollten sich bei der Umsetzung des Vorhabens Änderungen ergeben, welche eine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit zur Folge haben könnten, ist das Wasserwirtschaftsamt Kempten noch einmal zu beteiligen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 07.11.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 06.11.2014 der Wassergenossenschaft Simmerberg:

Stellungnahme:

In dem Gebiet des Bebauungsplanes liegen 2 Versorgungsleitungen, 1x Pumpendruck vom Brunnen zum Hochbehälter und 1x Versorgung und Feuerschutz für den Bereich unterhalb der B 308. Beide Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

Erneuter Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.01.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.01.2018 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Zum o.g. Vorhaben (Fassung vom 15.12.2017) nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung und erheben folgenden Einwand:

Grundwasserschutz und Trinkwassergewinnung

Die Erweiterungsfläche liegt zwar außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes, befindet sich jedoch vollständig im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Wasserversorgung Simmerberg eG und des Marktes Weiler-Simmerberg. Der Schutz der Boden- und Deckschichten ist in diesem Bereich für den Trinkwasserschutz von besonderer Bedeutung, so dass Eingriffe in die Boden- und Deckschichten hier besonders kritisch beurteilt werden müssen. Daher ist aus Sicht des Grundwasserschutzes aufgrund der geplanten umfangreichen Bodenabgrabungen eine Hydrogeologische Baugrunduntersuchung eines Fachgutachters unverzichtbar (insbes. Darstellung der Deckschichten, des Flurabstands zum genutzten Grundwasservorkommen sowie der möglichen Auswirkungen auf die bestehenden Trinkwassergewinnungsanlagen).

Die Eingriffe in die Boden- und Deckschichten sind dementsprechend auf das absolut notwendige Minimum zu begrenzen.

Zusätzlich geben wir folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:

Wasserversorgung

Das Plangebiet kann über den Gebäudebestand der Fa. Schmid an die Wasserversorgung Simmerberg eG angeschlossen werden.

Gewässerschutz

Schmutzwasser kann durch die Abwasseranlage des AV Rothach ordnungsgemäß entsorgt werden.

Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. Hierbei sind die technischen Regelwerke DWA M 153 und A 138 zu beachten. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist gedrosselt dem nächsten Vorfluter zuzuleiten. Hierbei ist das DWA-Arbeitsblatt A 117 zu beachten.

Für die Einleitung ist ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Lindau durchzuführen.

Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Erneuter Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.01.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Anmerkungen während des Termins:

Äußerung:

Auf Grund der Größe des Vorhabens (2,56 ha) wird eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen sein. Insbesondere durch die Lage im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Wasserversorgung Simmerberg eG ist mit dem Thema der Abwasserbeseitigung besonders sensibel umzugehen. Weitere Abstimmungen hierfür sind auch mit dem Abwasserverband Rothach vorzunehmen.

Erneuter Behördenunterrichtungs-Termin vom 21.01.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.01.2018 des Abwasserverbandes Rothach:

Stellungnahme:

Wir müssen zum Bebauungsplan nur anmerken, dass für die bestehenden Kanäle auf dem Flst.-Nr. 172 keine Grunddienstbarkeit für den Abwasserverband Rothach eingetragen ist.

Stellungnahme vom 04.02.2019 zur Fassung vom 30.11.2018 des Landratsamtes Lindau, Untere Wasserrechtsbehörde:

Stellungnahme:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände, die Vorgaben in den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten sind zu beachten.

Für die Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer als 1000 m² ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren beim Landratsamt Lindau (Bodensee) durchzuführen. Die Niederschlagswasserbeseitigung aus befestigten Flächen kleiner als 1000 m² kann entsprechend der NWFreiV erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENGW bzw. TREN OG beachtet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Ableitung von Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Erforderlichkeit eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren beim Landratsamt Lindau wird im Rahmen des Bauantrags berücksichtigt.

Stellungnahme vom 05.02.2019 zur Fassung vom 30.11.2018 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Zum o.g. Vorhaben (Fassung vBP vom 30.11.2018) hat unsere Stellungnahme vom 17.01.2018 bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange Nr. 1 bis 6 weiterhin Gültigkeit.

Unseren Einwand bezüglich des vorsorgenden Grundwasserschutzes und der Trinkwassergewinnung (Nr. 1) erhalten wir aufrecht:

Bisher wurde unserer Forderung nach einer hydrogeologischen Baugrunduntersuchung durch einen Fachgutachter augenscheinlich nicht nachgekommen (liegt den bisher übermittelten Unterlagen nicht bei).

Die Einschätzung des Planungsbüros, dass aufgrund nicht zu erwartender stofflicher Emissionen eine Beeinflussung des Grundwasservorkommens im GW-Einzugsgebiet nicht zu erwarten sei (vgl. Pkt. 8.2.3.3 "Schutzgut Wasser"), kann aus den planerischen Angaben zur Betriebserweiterung (u.a. Innenausbau, Metallbau, Pulverbeschichtung) nicht zwangsläufig abgeleitet werden.

Aus Vorsorgegründen raten wir daher nach wie vor zu einer fachgutachterlichen Bewertung der Baugrundverhältnisse, da aufgrund der großflächigen und tiefgreifenden Bodeneingriffe mit einer erheblichen Schwächung der Grundwasserüberdeckung zu rechnen ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Durchführung einer hydrogeologischen Baugrunduntersuchung wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Weiler-Simmerberg sieht das Erfordernis, die Grundwasservorkommen vor einer negativen Beeinflussung dauerhaft zu schützen. Dieser Anregung wurde daher entsprochen. Eine hydrogeologische Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt. Allgemeines Ergebnis des hydrologischen Gutachtens ist, dass keine Beeinträchtigung der Grundwassersituation durch das Vorhaben zu erwarten ist. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet und die Unterlagen im Rahmen der erneuten förmlichen Behördenbeteiligung beigelegt.

Stellungnahme:

Zu Punkt "Wasserversorgung" siehe Stellungnahme vom 17.01.2018 zur erneuten Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (s.o.)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist bereits enthalten, dass die Wasserversorgung über den Anschluss an die Wasserversorgung der Wassergenossenschaft Simmerberg e.G. erfolgt.

Stellungnahme:

Zu Punkt "Gewässerschutz" siehe Stellungnahme vom 17.01.2018 zur erneuten Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (s.o.)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Gewässerschutz wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist bereits enthalten, dass die Abwasserbeseitigung über den Anschluss an den Abwasserverband Rothach erfolgt.

Ebenso ist die vorrangige Versickerung von Niederschlagswasser unter Punkt 2.15 ("Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen") des Bebauungsplanes festgesetzt.

Stellungnahme vom 14.02.2019 zur Fassung vom 30.11.2018 des Abwasserverbandes Rothach, Lindenberg:

Stellungnahme:

Die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken des AV Rothach auf Flst.-Nr. 174/10, Gemarkung Simmerberg, muss gewährleistet bleiben.

Durch das Plangebiet führen Kanalleitungen des AV Rothach - Schmutz- und Regenwasser. Diese können evtl. verlegt, bzw. überbaut werden. Hierzu sind im weiteren Planungsverlauf rechtzeitige Absprachen und Festlegungen erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu der Zufahrt wird zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken des Abwasserverbandes Rothach auf der Flst.-Nr. 174/10 liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird somit erhalten. Außerdem wird während der Bauzeit darauf geachtet, dass die Zufahrtsmöglichkeit nicht eingeschränkt wird.

Die Stellungnahme zu den Kanalleitungen des AV Rothach – Schmutz- und Regenwasser wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Stellungnahme vom 19.06.2019 zur Fassung vom 08.05.2019 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Zum o.g. Vorhaben (Fassung vBP vom 08.05.2019) hat unsere Stellungnahme vom 17.01.2018 bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange Nr. 2 bis 6 weiterhin Gültigkeit.

Bezüglich der Belange "1. Grundwasserschutz und Trinkwassergewinnung" nehmen wir ergänzend nochmals wie folgt Stellung:

1. Grundwasserschutz und Trinkwassergewinnung:

Aufgrund unseres Einwands bezüglich des vorsorgenden Grundwasserschutzes und der Trinkwassergewinnung hatte der Markt Weiler-Simmerberg inzwischen einen hydrogeologischen Fachgutachter mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt, um das Gefährdungspotenzial für das von der Planung berührte Trinkwassereinzugsgebiet abzuschätzen (vgl. Hydrogeologisches Gutachten Dr.-Ing. Georg Ulrich Geotechnik GmbH vom 12.04.2019).

Nach den erhobenen hydrogeologischen Daten befindet sich die geplante Erweiterung des Betriebsgebäudes der Fa. Schmid GmbH auf würmglazialen Sedimenten. Diese wurden in Form von Moränenkiesen, Moränensanden und Geschiebemergel in vier Kernbohrungen (BK 1 bis BK4) angetroffen. Über diesen Moränenablagerungen befindet sich eine ca. 2 m mächtige Verwitterungsdecke, gefolgt von einem Mutterbodenhorizont mit einer Stärke von ca. 0,20 m. Die Basis der Moränenablagerungen wurde im Zuge der Untersuchungen bei Aufschlusstiefen bis zu 12 m unter Geländeoberkante (GOK) nicht erreicht.

Der Grundwasserspiegel im Bereich der geplanten Betriebsgebäudeerweiterung wurde im Zuge der Untersuchungen auf Geländehöhen zwischen 731,81 m ü. NN (südlicher Bereich, BK3) und 725,84 m ü. NN (westlicher Bereich, BK1) am Stichtag 26. / 27.03.2019 angetroffen. Dies entspricht Tiefen zwischen ca. 6,70 und 9,20 m unter GOK. Insgesamt liegt eine nach Nordwesten gerichtete Grundwasserfließrichtung des obersten Grundwasserstockwerkes vor. Eine belastbare Aussage zu tiefer liegenden Grundwasserstockwerken lässt sich auf Grundlage der vorliegenden Daten nicht ableiten, da der Grundwasserstauer nicht erreicht wurde.

Die geplante Bodenplatte der Betriebsgebäudeerweiterung wird voraussichtlich auf einer Geländehöhe von 733,53 m ü. NN (Bereich BK 1 bis BK3) bzw. 733,00 m ü. NN (Bereich BK4) gründen. Somit ergeben sich Abstände der Unterkante des geplanten Fundamentes zum höchsten gemessenen Grundwasserspiegel zwischen 1,72 und 7,16 m.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Grundwasserschutz und der Trinkwassergewinnung, sowie der Verweis auf die Gültigkeit der Stellungnahme vom 17.01.2018 bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange Nr. 2 bis 6 werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf das hydrogeologische Gutachten von Dr. Ing. Georg Ulrich Geotechnik GmbH vom 12.04.2019 wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Fachliche Bewertung der gutachterlichen Aussagen:

Die aus der hydrogeologischen Situation abgeleiteten Aussagen des Fachgutachters zur vermuteten Grundwasserschwankungsbreite von deutlich weniger als 1 m im Bereich des Projektgebietes, u.a.

bedingt durch die Absenkwirkung des sich ca. 60 m nördlich der Betriebserweiterung befindlichen Tobels und Quellaustrittes, sind plausibel und nachvollziehbar. Damit bindet die Unterkante des geplanten Fundamentes nicht in das Grundwasser ein, wodurch dieses den Grundwasserabfluss nicht negativ beeinflusst.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die fachliche Bewertung des Hydrogeologischen Gutachtens durch das Wasserwirtschaftsamt wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Die Aussagen beziehen sich jedoch hinsichtlich des vorsorgenden Grundwasserschutzes nur auf die Wahrscheinlichkeit einer Benetzung der Bauwerkssohle. Nicht eingegangen wird hingegen auf mögliche Gefährdungspotenziale für das Grundwasser bezüglich denkbarer Schadstoffeinträge (vgl. auch unsere Stellungnahme vom 05.02.2019). Daher sind zur abschließenden Beurteilung noch Aussagen zu folgenden Punkten einzuholen:

- Aufgrund der oben beschriebenen teils geringen Abstände der Fundamentunterkante zur Grundwasser Oberfläche ist vom Planungsbüro noch abzuklären, ob eventuell tiefer liegende Infrastruktureile (beispielsweise Abwasserleitungen) möglicherweise dennoch in das Grundwasser einbinden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Abklärung zu eventuell tiefer liegende Infrastruktureile (z.B. Abwasserleitungen) erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Konkrete Leitungsplanungen liegen auf Ebene eines Bauleitplanverfahrens noch nicht vor.

Ein entsprechender Hinweis darauf und entsprechende Ausführungen in der Begründung werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

- Es liegen noch keine Aussagen zum etwaigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vor. Eventuelle Risikopotenziale wären hierbei aufgrund der Nähe und der ungeklärten hydrogeologischen Situation zu den topographisch tiefer gelegenen Wasserfassungen der öffentlichen Trinkwasserversorgung über entsprechende Auflagen zu minimieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Bauvorhaben liegt topographisch höher als die Schutzgebiete zur Trinkwasserversorgung von Weiler und Simmerberg. Jede Verunreinigung von Boden und Grundwasser durch wassergefährdende Stoffe ist meldepflichtig. Vorgaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während

der Baumaßnahme und während des Firmenbetriebs erfolgen im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen.

Ein entsprechender Hinweis darauf und entsprechende Ausführungen in der Begründung werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme vom 05.06.2019 zur Fassung vom 08.05.2019 des Landratsamtes Lindau, Untere Wasserrechtsbehörde:

Stellungnahme:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände, die Vorgaben in den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten sind zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der unteren Wasserrechtsbehörde mit der Bitte um Beachtung der Vorgaben in den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wird zur Kenntnis genommen.

Eine Planänderung erfolgt entsprechend den Abwägungen zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.07.2019:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- 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.

- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Baumaßnahme und während des Firmenbetriebs erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen.
- Die Abklärung tiefer liegender Grundwasserstockwerken, wie beispielsweise Infrastrukturteile, erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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 m³ (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 oberflächlich 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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 oberflächlich abfließendes Hangwasser ist nicht gegeben.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.07.2019:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Wärme-standards 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 Treibhausgasen, 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 CO₂-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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.07.2019:

Bestandsaufnahme:

- 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. Nord-östlich 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 07.11.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Untere Immissionsschutzbehörde:

Äußerung:

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der Lufthygiene zu beschränken. Lufthygienisch bedeutsame Schadstoffe sind auszuschließen. Im Erweiterungsbereich ist die Metallverarbeitung geplant. Die Oberflächenbehandlung bleibt im Bestand. Daher ist grundsätzlich nicht mit dem Ausstoß von Luftschadstoffen im geplanten Geltungsbereich zu rechnen.

Bisher wird die Firma Schmid ausschließlich tagsüber betrieben. Die Neuplanung sieht einen 24-stündigen Betrieb vor. Aus diesem Grund wird eine schalltechnische Untersuchung der Gewerbe-lärmeinwirkungen auf die benachbarte schützenswerte Umgebungsbebauung erforderlich. Bei der schalltechnischen Untersuchung können die im Jahr 2009 ermittelten Untersuchungsergebnisse (Messbericht, Büro Sieber vom 15.06.2009) herangezogen werden, soweit sich inzwischen keine Änderungen ergeben haben. Zu untersuchen sind insbesondere der Fahrverkehr (Pkw, Lkw), die Abstrahlung der Gebäude, Lüftungsanlagen sowie alle weiteren lärmtechnische relevanten Anlagenteile sowohl tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) als auch für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr). Die geplanten Lärmschutz-Maßnahmen im Westen und Norden sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 6:00 Uhr) ist keine Vorbelastung durch den bestehenden Gewerbebetrieb auf Fl.-Nr. 172/6 zu erwarten, da dieser ausschließlich tagsüber betrieben wird.

Folgende Immissionsorte sind bei der schalltechnischen Untersuchung heranzuziehen: Fl.-Nr. 172/3 (Mischgebiet), Fl.-Nr. 61/19 (allgemeines Wohngebiet), Fl.-Nr. 172/6 (Gewerbegebiet),

Fl.-Nr. 173/2 (Mischgebiet), Fl.-Nr. 172 (Baugrenze, allgemeines Wohngebiet), Fl.-Nr. 174/4 (allgemeines Wohngebiet), Fl.-Nr. 163 (Außenbereich).

Die Untersuchung der Geräuscheinwirkungen der Kreis-Straße LI 4 und der Bundes-Straße B 308 auf das Planungsgebiet sind nicht erforderlich, da keine schützenswerten Einwirkorte im Erweiterungsbereich entstehen sollen.

Erneuter Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.01.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Untere Immissionsschutzbehörde:

Äußerung:

Bisher wird die Firma Schmid ausschließlich tagsüber betrieben. Die Neuplanung sieht einen 24-stündigen Betrieb vor. Aus diesem Grund ist eine schalltechnische Untersuchung der Gewerbelärm-Immissionen auf die benachbarte schützenswerte Umgebungsbebauung erforderlich. Zu untersuchen sind insbesondere der Fahrverkehr (Pkw, Lkw), die Abstrahlung der Gebäude, Lüftungsanlagen sowie alle weiteren lärmtechnischen relevanten Anlagenteile sowohl tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) als auch für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr). Die geplanten Lärmschutz-Maßnahmen im Westen und Norden sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 6:00 Uhr) ist keine Vorbelastung durch den bestehenden Gewerbebetrieb auf Fl.-Nr. 172/6 zu erwarten, da dieser ausschließlich tagsüber betrieben wird.

Folgende Immissionsorte sind bei der schalltechnischen Untersuchung heranzuziehen: Fl.-Nr. 172/3 (Mischgebiet), Fl.-Nr. 61/19 (allgemeines Wohngebiet), Fl.-Nr. 172/6 (Gewerbegebiet), Fl.-Nr. 173/2 (Mischgebiet), Fl.-Nr. 174/4 (allgemeines Wohngebiet), Fl.-Nr. 174/18 (allgemeines Wohngebiet).

Zwischen den Abluftkaminen der Pulverbeschichtung und den nächstgelegenen Immissionsorten ist ein Mindestabstand von 50 m einzuhalten.

Die Untersuchung der Geräuscheinwirkungen der Kreis-Straße LI 4 und der Bundes-Straße B 308 auf das Plangebiet sind nicht erforderlich, da keine schützenswerten Einwirkorte im Erweiterungsbereich entstehen sollen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.04.2018 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen mehrerer Bürger:

Äußerungen:

- Ein Bürger erkundigt sich, warum es keine Durchfahrung durch die Gebäude geben soll. Es wird befürchtet, dass durch die Umfahrung eine erhebliche, störende Geräuschkulisse durch die LKWs entstehen wird.

Der Architekt führt aus, dass aufgrund der Höhenlage keine Durchfahrt möglich ist. Ein Mitarbeiter des Stadtplanungsbüros fügt hinzu, dass die Richtwerte an dem Einwirkort der Wohngebäude eingehalten werden muss. Falls durch die LKW-Umfahrung Überschreitungen erfolgen, werde es Einschränkungen für die LKWs geben (z.B. Einschränkung der Betriebszeit oder der Anzahl der Fahrten).

- Mehrere Bürger befürchten eine erhöhte Immissionsbelästigung durch die erhöhten LKW-Fahrten. Das "Piepsen" beim Rückwärtsfahren der LKWs ist dabei besonders störend. Ein Bürger erkundigt sich hierbei, nach dem Zeitraum der LKW-Fahrten. Momentan sind teilweise nachts sehr störende Immissionen der LKW oder Mitarbeiter der Firma Schmid zu hören.

Der Vorhabenträger führt aus, dass die Betriebszeiten zu 90% am Tag stattfinden. Es findet kein Be- und Entladen in der Nacht statt. In der schalltechnischen Untersuchung werden die zu erwartenden Immissionen der LKWs berechnet. Falls es zu Überschreitungen kommen sollte, wird es einschränkende Maßnahmen dazu geben. In Zukunft wird es kein "Piepsen" durch die LKWs geben, da diese aufgrund des geplanten Wendekreises nicht mehr Rückwärtsfahren müssen.

- Ein Bürger befürchtet, dass der Schallschutz wegen der geplanten Umfahrung nicht vorhanden sein wird.
- Der Vorhabenträger führt aus, dass das Büro Sieber dazu eine schalltechnische Untersuchung durchführen wird. Ein Mitarbeiter des Stadtplanungsbüros erläutert, dass der Schutzanspruch für das allgemeine Wohngebiet am Einwirkort gegeben sein muss. Falls dies nicht der Fall ist, wird es entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geben. Der Bürgermeister fügt hinzu, dass die Firma Schmid einen Durchführungsvertrag mit dem Markt Weiler-Simmerberg schließen muss, in dem auch mögliche Einschränkungen zum Immissionsschutz festgelegt werden, falls diese erforderlich sind. Der Schutzanspruch richtet sich nach der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).
- Ein Bürger beschwert sich, wo jetzt dieser Schutzanspruch ist. Mitarbeiter der Firma Schmid unterhalten sich in der Nacht lautstark. Es wird befürchtet, dass mögliche Einschränkungen nur zu Beginn eingehalten werden.

Der Vorhabenträger führt aus, dass eine Gewerbebetrieb natürlich einen gewissen Lärm verursacht. Ein Mitarbeiter des Stadtplanungsbüros erläutert, dass die Maßnahmen zum Schutzanspruch, wie im Bebauungsplan festgesetzt, uneingeschränkt gelten. Der Vorhabenträger fügt hinzu, dass sich die Bewegungen nachts in Grenzen halten werden. Das Unternehmen möchte ressourcenschonend arbeiten, Fahrten eindämmen und die Warenannahme nur tagsüber durchführen. Es wird betont, dass die Firma Schmid keine Spedition ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Besorgnis von Immissionsbelästigungen insbesondere durch die Umfahrung mit Lkw, den Zeitraum der Lkw-Fahrten, Rückwärtsfahrten von Lkw und folglich "Piepsen" kann mit der entsprechenden schalltechnischen Untersuchung entgegengetreten werden. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung werden die Gewerbelärm-Immissionen des Bestandes und der geplanten Erweiterung der Fa. Schmid ermittelt und gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) bewertet. In diesem Zusammenhang ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Einwirkorten tagsüber und nachts eingehalten werden. Um dies sicherzustellen, werden lärmschutztechnische Bestimmungen vorgeschlagen. Diese werden als Festsetzung im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet und somit planungsrechtlich gesichert. In den lärmschutztechnischen Bestimmungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass maximal eine Lkw-Fahrbewegung pro Nachtstunde (d.h. eine Anfahrt oder eine Abfahrt) zulässig ist. Weiter wird festgesetzt, dass Türen, Tore und Fenster der Betriebshallen im Nachtzeitraum geschlossen zu halten sind. Für die Einhaltung der genannten Vorgaben ist die Fa. Schmid abschließend verantwortlich, bei Verstößen können im Rahmen der Bauaufsicht entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Einwirkorten auf der Fl.-Nr. 172/6 wird zudem durch die Umsetzung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme (Lärmschutzwand) sichergestellt. Darüber hinaus ist die Fa. Schmid im Rahmen ihrer Betreiberpflichten zu jedem Zeitpunkt dazu angehalten, eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Einwirkorten zu gewährleisten. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die mit dem Rückwärtsfahren von Lkw verbundenen Geräuscheinwirkungen ("Piepsen") künftig nicht mehr in Erscheinung treten werden, da durch die Wendemöglichkeit ein Rückwärtsfahren der Lkw nicht mehr erforderlich ist.

Stellungnahme vom 18.02.2019 zur Fassung vom 30.11.2018 des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Die zeichnerische Darstellung der geplanten oberirdischen Pkw-Stellplätze (z.B. 104 Stellplätze entlang der Ostseite des Geltungsbereiches und 13 Stellplätze im Bereich der Südseite des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) ist nicht erfolgt.

Die Festsetzung der Zu- und Abfahrt zur geplanten Tiefgarage ist nicht erfolgt.

Die schalltechnisch erforderliche Begrenzung der maximal zulässigen Pkw-Bewegungen während der lautesten Nachtstunde fehlt.

Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Zeichnerische Darstellung aller geplanten oberirdischen Pkw-Stellplätze mit Festsetzung der jeweiligen Zu - und Abfahrtsstrecke im Bebauungsplan.

Festsetzung der maximal zulässigen Pkw-Bewegungen während der lautesten Nachstunde. Ersatzweise kann eine Zonierung Parkplatzfläche auf Tages- und Nachtparkplätze erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Lage der oberirdischen Pkw-Stellplätze und die Lage der Zufahrt zum Parkdeck sind im Vorhaben- und Erschließungsplan verortet. Diese Bestandteile der Außengestaltung werden gemäß der Satzung als Grundzüge verbindlich. Eine nochmalige Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht als erforderlich angesehen.

Bezüglich der Pkw-Fahrbewegungen im Nachtzeitraum wurden zusätzliche schalltechnische Berechnungen durchgeführt und die Ergebnisse in einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme festgehalten. Im Rahmen einer Ergänzung der lärmschutztechnischen Bestimmungen wurde eine Limitierung der Pkw-Fahrbewegungen im Nachtzeitraum vorgenommen.

Stellungnahme vom 01.07.2019 zur Fassung vom 08.05.2019 des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Einwendungen

In der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme des Büros Sieber vom 18.02.2019 wurde die maximal zulässige Anzahl an Pkw-Bewegungen auf dem Betriebsgelände während der lautesten Nachstunde bestimmt und als Festsetzung Nr. 2.19 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In Nr. 2.19 sechster Spiegelstrich des Textteils zum Bebauungsplan wird die maximale Frequenz festgesetzt, wenn das Parkdeck des Betriebsparkplatzes nachts gesperrt wird. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.05.2019 existieren jedoch nur Parkflächen im UG und EG des Grundstückes, ein Parkdeck ist nicht dargestellt. Demzufolge ist diese Festsetzung unbestimmt.

Nach Rücksprache mit dem Gutachter ist mit dem Parkdeck der Parkplatz P 5 im Erdgeschoss gemeint. Darüber hinaus wird bei der Prognose davon ausgegangen, dass die Zufahrtswege und Fahrgassen auf den Parkplätzen asphaltiert ausgeführt werden. Da eine Abweichung von dieser Annahme zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte an zwei Immissionsorten führt, ist diese Prognosebedingung als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einwendungen und der Verweis auf die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

Der Begriff "Parkdeck" wird zur Klarstellung durch den Begriff "Parkplatz P 5" ersetzt. Zudem wird wie angeregt eine zusätzliche lärmschutztechnische Bestimmung eingefügt, welche eine asphaltierte Ausführung der Zufahrt zu den Parkplätzen und der Fahrgassen auf den Parkplätzen regelt.

Stellungnahme:

Rechtsgrundlagen

§ 50 BImSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die einschlägigen Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Nr. 2.19 des Textteils zum Bebauungsplan ist wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:

- Im sechsten Spiegelstrich ist das Wort "Parkdeck" durch das Wort "P 5" zu ersetzen.
- Als siebter Spiegelstrich ist folgender Absatz einzufügen: "Die Zufahrt zu den Parkplätzen und die Fahrgassen auf den Parkplätzen sind asphaltiert auszuführen".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Den Anregungen zur Ergänzung bzw. Änderung der Festsetzung Nr. 2.19 im Textteil des Bebauungsplanes wird entsprochen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.07.2019:

Bestandsaufnahme:

- 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. Struktureiche 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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-Verbindungen 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.

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 Lärmbelastung 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.

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".

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.

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.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 07.11.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 05.11.2014 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege:

Stellungnahme:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Ich weise jedoch daraufhin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Besonders wichtig ist, dass dann der Fundplatz unverändert zu belassen ist. Daher bitte ich um Aufnahme folgenden Textes als Hinweis in die Satzung der Planung:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: PST Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-denkmal.

Stellungnahme vom 11.02.2019 zur Fassung vom 30.11.2018 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Unmittelbar angrenzend an das Verfahrensgebietes befindet sich jedoch ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG:

- Alte Salzstraße 21. Villenartiges Wohnhaus, zweigeschossiger Blankziegelbau mit Erker und Loggien, um 1890/1900.

Sämtliche Baumaßnahmen, die sich aufgrund der Nähe zu Baudenkmalen auf deren Bestand oder deren Erscheinungsbild auswirken können sind (z.B. im Hinblick auf Maßstäblichkeit, äußere Gestaltung usw.) bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen überdies einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Baudenkmal "Alte Salzstraße 21" wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Beeinträchtigung des Denkmals durch das Vorhaben zu befürchten. Zum einen liegt zwischen dem Baudenkmal und der Firma Schmid eine Grünzone (naturschutzf. Ausgleichsflächen). Zum anderen sind die geplanten Gebäude im Plangebiet von dem Baudenkmal abgerückt. Es kann außerdem angeführt werden, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits klar ist, was gebaut wird und dass das vorliegende gewerbliche Bauvorhaben ein hochwertiges Erscheinungsbild begründet. Im Umweltbericht unter Punkt "Schutzgut Kulturgüter" werden Ausführungen zum Denkmal ergänzt. Des Weiteren sind die Denkmäler in der Planzeichnung bereits verortet.

Stellungnahme:

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu den Zuständigkeiten bezüglich Fragen zur Bauleitplanung und Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.07.2019:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter, Baudenkmäler oder sonstige kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsteile im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich 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.

Prognose bei Durchführung:

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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.07.2019:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.07.2019:

Bestandsaufnahme:

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.

Prognose bei Durchführung:

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).

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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.07.2019:

Bestandsaufnahme:

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.

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.

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

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

Erneuter Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.01.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.01.2018 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu:

Stellungnahme:

Oben genanntem Bauleitplanverfahren stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.

Stellungnahme vom 12.02.2019 zur Fassung vom 30.11.2018 der Regierung von Schwaben:

Stellungnahme:

Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt der Markt Weiler-Simmerberg, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung der Fa. Schmid zu schaffen. Konkret ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes geplant. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Den o.g. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.

Ungeachtet dessen geben wir den redaktionellen Hinweis, dass in den Planunterlagen auf das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013 abgestellt wird. Rein vorsorglich weisen darauf hin, dass das LEP durch Verordnung vom 21. Februar 2018 geändert worden ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Änderung des Landesentwicklungsprogrammes durch Verordnung vom 21.02.2018 wird zur Kenntnis genommen und entsprechend im Bebauungsplan angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 09.07.2019:

Bestandsaufnahme:

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).

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).

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

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 30.11.2018 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Schmid" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 07.11.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Bauleitplanung, Kreisbauamt:

Äußerung:

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Erweiterungsabsichten der Fa. Schmid ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geeignet. Dieser ist im Verfahren nach EAG-Bau aufzustellen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

Der Flächennutzungsplan ist in den Bereichen des Geltungsbereiches zu ändern, die derzeit Flächen für die Landwirtschaft darstellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann im Parallelverfahren erfolgen.

Vor Satzungsbeschluss ist zwischen dem Vorhabenträger und der Marktgemeinde ein Durchführungsvertrag zu schließen. Zu diesem Zeitpunkt muss der Vorhabenträger Verfügungsbefugnisse für die überplanten Grundstücke besitzen, sodass die Umsetzung des Vorhabens möglich ist.

Für die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze des Unternehmens ist die (zukünftige) Mitarbeiterzahl heranzuziehen, da es sich z.T. um ein flächenintensives Unternehmen handelt. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder im Durchführungsvertrag zu regeln.

Auf die Funktionsfähigkeit der Feuerwehrumfahrt ist zu achten.

Erneuter Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.01.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Bauleitplanung, Kreisbauamt:

Äußerung:

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Erweiterungsabsichten der Fa. Schmid ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geeignet. Dieser ist im Verfahren nach EAG-Bau aufzustellen.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder im Durchführungsvertrag zu regeln.

Da durch die neu geplante Halle ein Komplex über 5000 m² entsteht, ist eine Umfahrung des Geländes notwendig. Auf die Funktionsfähigkeit der Feuerwehrumfahrt ist zu achten.

Der Flächennutzungsplan soll in den Bereichen, die derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, geändert werden. Außerdem wäre die Darstellung "Grünverbindung bzw. Grünzug von Bebauung freihalten" aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.04.2018 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen mehrerer Bürger:

Äußerungen:

- Ein Bürger möchte gerne wissen nach welchen Kriterien ein Industriegebiet und ein Gewerbegebiet abgegrenzt werden.

Ein Mitarbeiter des Stadtplanungsbüros erklärt, dass die Gebiete unterschiedliche Nutzungszwecke haben und sich beispielsweise durch Emissions-Kontingenzierung unterscheiden. Der Bürgermeister fügt hinzu, dass der Bund die Zweckbestimmungen und zulässigen Anlagen für ein Industriegebiet oder ein Gewerbegebiet festlegt (siehe BauNVO).

- Ein Bürger erkundigt sich, ob ein Zwei- oder Dreischichtbetrieb in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Ein Mitarbeiter des Stadtplanungsbüros bejaht diese Frage.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Sicherstellung, dass nur konkret diese Erweiterung des Betriebs der Fa. Schmid zulässig ist. Andere Entwicklungen in diesem Gebiet sind planungsrechtlich ausgeschlossen, hierfür wäre die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig, welche nur im formalisierten Verfahren gemäß dem Baugesetzbuch erfolgen kann und zwingend eine Beteiligung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Stellungnahme

und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfordert. Würde stattdessen ein "Angebotsbebauungsplan" mit einer Gebietseinstufung nach der Baunutzungsverordnung aufgestellt (z.B. mit der Zweckbestimmung "Gewerbegebiet"), wäre diese Zweckgebundenheit nicht gewährleistet. Es wären weitergehende Nutzungen, auch z.B. im Schichtbetrieb, möglich. Auch könnten die Vorgaben zum Immissionsschutz nicht wie in der vorliegenden Form (auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten) bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Stellungnahme vom 12.02.2019 zur Fassung vom 30.11.2018 des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

Zu 2.1 Die Nutzungsart "Innenausbau" ist auch in die westlich der Nutzungskordel gelegenen Baugrenzen einzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Nutzungsart "Innenausbau" wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist anzuführen, dass die "Nutzungskordel" gemäß der Zeichenerklärung nur der Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung dient. Die Nutzungsart "Innenausbau" gilt für den gesamten grau gekennzeichneten Bereich.

Stellungnahme:

Zu 2.3/2.4 Die Höhe des Parkdecks sollte ebenfalls festgelegt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung die Höhe des Parkdecks festzulegen wird entsprochen. Die Höhe wird entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan in den Bebauungsplan (Textteil) übertragen.

Stellungnahme:

Zu 2.10 - 2.12 Die "Private Grünfläche" sollte noch in den Festsetzungsteil aufgenommen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur "Privaten Grünfläche" wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung hierzu ist bereits unter Punkt 2.16 des Textteils Bebauungsplanes enthalten. Der redaktionelle Aufbau leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

Stellungnahme:

Die Stellplatzzahl sollte im Bebauungsplan oder im Durchführungsvertrag festgesetzt werden, da der Vorhaben- und Erschließungsplan keine Verpflichtung zur Umsetzung enthält.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Stellplatzzahl wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Stellplatzanzahl wird im Durchführungsvertrag geregelt. Danach bestimmt sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Anzahl der Mitarbeiter, wobei sich die Anzahl der Stellplätze entsprechend der Anzahl der Mitarbeiter erhöht, wenn weitere Mitarbeiter hinzukommen. Unabhängig von der Anzahl der Mitarbeiter sind zehn separate Kundenparkplätze zu errichten.

Stellungnahme:

Zu 3.1 die Flur Nr. Ausgleichsfläche 2 ist 180/7 und nicht 1801/7.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach einer Anpassung der Ausgleichsfläche 2 entfällt diese Flurnummer ohnehin.

Stellungnahme:

Zu 8.3.4.2 bei der Auflistung des Ergebnisvermerkes sind die falschen Behörden aufgelistet.

Zu 9.2.2.1 Kreisstraße "Kr LI 4".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Auflistung der Behörden sowie die Bezeichnung der Kreisstraße werden redaktionell berichtigt.

Vorschlag des Vorhabenträgers i.V.m. Architekten vom 08.05.2019:

Vorschlag:

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 30.11.2018 war vorgesehen, den Bestandsbau der ehemaligen Käserei weiterhin als Verwaltungsgebäude (ins. Büroflächen) zu nutzen. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung hat sich gezeigt, dass eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Weiternutzung dieses Bestandsgebäudes nicht möglich ist. Der Flächenzuschnitt innerhalb des Gebäudes würde dauerhaft Nachteile für den Betrieb mit sich bringen.

Daher wird vorgeschlagen, das Gebäude der ehemaligen Käserei abzureißen. Stattdessen soll ein neuer Verwaltungsbau entstehen, der eine geringere Kubatur aufweist und weiter von dem angrenzenden Wohngebäude abgerückt werden kann. Der Neubau, der nur unwesentlich höher werden soll als das Bestandsgebäude, soll wie auch die neue Produktionshalle ein hochwertiges Erscheinungsbild erhalten.

Die Ausführung des neuen Bürogebäudes wurde am 07.05.2019 mit dem Landratsamt Lindau besprochen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorschlag zum Neubau des Verwaltungsgebäudes wird vom Markt Weiler-Simmerberg befürwortet. Der Markt kann nachvollziehen, dass ein Neubau sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus planerischer Sicht sinnvoll ist. Insbesondere wirkt sich ein Neubau positiv auf die Umgebungsbebauung aus. Aus gestalterischer Sicht wird das Ortsbild aufgewertet. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung und Parkplatzsituation:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 07.11.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 06.11.2014 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Wir gehen davon aus, dass die durch das Vorhaben zu erwartende Mehrfrequentierung der Zufahrt zur Kreisstraße Li 4 nicht relevant für die straßenbauliche Beurteilung sein wird. Die Sichtdreiecke an der Zufahrt sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand auf 70 m Länge in den jeweiligen Fahrspurmitten festzusetzen. Dies gilt insbesondere auch für eventuelle Bepflanzungen.

Für Neupflanzungen von Bäumen entlang der Bundesstraße 308 wäre grundsätzlich ein Abstand von mind. 8 m einzuhalten. Neupflanzungen sind so vorzunehmen, dass die theoretische Wurfweite von Bäumen außerhalb des befestigten Fahrbahnrandes der B 308 liegt. Näher zur Bundesstraße gepflanzte Bäume sind in Erfüllung der Verkehrssicherheit dementsprechend regelmäßig zu kontrollieren und erforderlichenfalls zu beseitigen. Die Haltesichtweiten auf der Bundesstraße dürfen durch Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden. Beeinträchtigungen der Bepflanzung durch Einwirkungen im Zusammenhang mit dem Winterdienst auf der B 308 können nicht ausgeschlossen werden.

Erneuter Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.01.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 19.01.2018 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Wir gehen davon aus, dass die durch das Vorhaben zu erwartende Mehrfrequentierung der Zufahrt zur Kreisstraße Li 4 nicht relevant für die straßenbauliche Beurteilung sein wird.

An der bestehenden Zufahrt in die Kreisstraße Li 4 sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Kreisstraße Sichtdreiecke auf 70 m Länge (gemessen in den Fahrspurachsen der Kreisstraße), von

Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

In den uns zugesandten Lageplan ist die Baumreihe entlang der B 308 explizit dargestellt. Bezüglich einer evtl. angedachten Erweiterung der Gehölzfläche wurde bereits mit Schreiben vom 06.11.2014 Stellung genommen. Diese behält weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.04.2018 gemäß §3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen mehrerer Bürger:

Äußerungen:

- Ein Bürger erkundigt sich, ob es möglich ist, die Parkplätze auf der anderen Seite des Gebäudes zu planen, da die Parkplätze in der derzeitigen Planung Richtung der bestehenden Wohngebäude gerichtet sind. Es wird befürchtet, dass übermäßiges Ein- und Ausparken zur Salzstraße in der Nacht erfolgt.

Der Architekt erläutert, dass der Besucherverkehr vom betrieblichem Verkehr getrennt werden soll. Die Anlieferung der LKWs erfolgt über eine Umfahrung des neu geplanten Gebäudes. Auf Grund der eingeschränkten Platzverhältnisse, besteht keine andere Möglichkeit die Parkplätze anzuordnen. Er führt weiterhin aus, dass die Parkplätze in den Hang gedrückt werden und eingegrünt werden, sodass die Sicht auf die Parkplätze eingeschränkt sein wird.

- Ein Bürger erkundigt sich, wie die Parkplätze begrünt werden sollen.

Der Architekt erläutert, dass die genaue Planung zur Begrünung der Parkplätze noch nicht erfolgt ist. Ein Mitarbeiter des Stadtplanungsbüros fügt hinzu, dass im Bebauungsplan eine Pflanzliste festgesetzt wird, die genau festlegt wie viele Bäume und welche Pflanzenarten gepflanzt werden müssen. Dabei wird darauf geachtet, dass standortheimische Arten verwendet werden. Das Landratsamt Lindau hat überdies eine angemessene Begrünung gefordert.

- Ein Bürger erkundigt sich, ob die Parkplätze für das alte Wohnhaus südlich der Firma Schmid ersetzt werden.

Der Architekt führt aus, dass eine Anforderungen an Stellplätze des Wohnhauses besteht. Die Anzahl der bestehenden Parkplätze wird das Wohnhaus dementsprechend behalten.

- Ein Bürger erkundigt sich, wie die Bodenbeläge der Parkplätze beschaffen sein werden.

Der Architekt erläutert, dass die Zufahrt asphaltiert sein wird. Die Stellplätze werden mit durchlässigem Bodenbelag versehen sein. Welches Material genau verwendet wird, ist noch nicht geplant. Es soll so wenig Fläche, wie nötig, versiegelt werden.

- Ein Bürger erkundigt sich, wie viele Parkplätze insgesamt vorgesehen sind.

Der Architekt führt aus, dass etwa 90 Parkplätze geplant sind.

- Ein Bürger erkundigt sich, ob nicht der Bau einer Tiefgarage möglich ist.

Der Vorhabenträger erläutert anhand der Schnitte, dass die Parkplätze etwa 4,50 m tiefer liegen, als die Fläche im Osten. Im Prinzip "wirkt" der Standort der Parkplätze, wie eine Tiefgarage. Die LKWs, die zu Anlieferung um das neu geplante Gebäude fahren müssen, verschwinden ebenfalls hinter dem Hang.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Situierung der insgesamt ca. 90 Stellplätze muss auf Grund der beschränkten Platzverhältnisse im östlichen Bereich des Plangebietes erfolgen. Um Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung zu minimieren, wird der betriebliche Verkehr vom Besucherverkehr getrennt (die Anlieferung der LKWs erfolgt über eine Umfahrung des neu geplanten Gebäudes: eine Durchfahrt durch die Gebäude ist auf Grund der Höhenlage nicht möglich). Des Weiteren erfolgt eine Bauweise der Stellplätze in den Hang hinein, so dass diese ca. 4,50 m tiefer liegen als die Fläche im Osten sowie eine entsprechende Eingrünung des Parkplatzes, welche auch bereits vom Landratsamt gefordert war und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan inklusive Pflanzliste festgesetzt ist. Durch die Bauweise in den Hang wird über die Eingrünung hinaus erreicht, dass der Standort der Stellplätze wie eine Tiefgarage wirkt, auch die zur Umfahrung gezwungene LKW verschwinden hinter dem Hang. Die Versiegelung der Fläche wird auf das Notwendige beschränkt werden, dies ist auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt: für Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Stellungnahme vom 07.02.2019 zur Fassung vom 30.11.2018 sowie Stellungnahme vom 17.06.2019 zur Fassung vom 08.05.2019 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Wir gehen davon aus, dass die durch das Vorhaben zu erwartende Mehrfrequentierung der Zufahrt zur Kreisstraße Li 4 nicht relevant für die straßenbauliche Beurteilung ist.

An der bestehenden Zufahrt in die Kreisstraße Li 4 sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Kreisstraße Sichtdreiecke auf 70 m Länge (gemessen in den Fahrspurachsen der Kreisstraße), von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Frequentierung der Zufahrt zur Kreisstraße Li 4 wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Sichtdreiecke sind im Plan bereits enthalten. Die textliche Festsetzung wird in der Hinsicht angepasst, dass innerhalb der Fläche eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahn- Oberkante gewährleistet sein muss.

Stellungnahme:

Die Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarben (grelle Farben) ausgeführt werden. Farbe und Gestaltung dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen führen oder deren Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit einschränken. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen darf die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder täuschen. Der Einbau von Unterbrechern ist nicht zulässig.

Insbesondere im Hinblick auf die nahe liegende Bundesstraße 308 weisen wir auf das Verbot von Werbeanlagen an freier Strecke gem. § 33 StVO hin und bitten diesbezüglich um Beteiligung der Verkehrsbehörde im Einzelfall.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Werbeanlagen wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Vollzugs berücksichtigt. Jede Werbeanlage muss, als bauliche Anlage, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Hierbei sind auch die straßenrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Ohnehin plant die Firma Schmid keine Werbeanlagen in Signalfarben.

Stellungnahme:

Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Maßnahme veranlasst wären, sind von der ausweisenden Gemeinde, dem Markt Weiler - Simmerberg, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundes- und Kreisstraße.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu der Kostentragung von Lärmschutzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Dem Markt ist bewusst, dass Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Maßnahme veranlasst wurden auf eigene Kosten durchzuführen sind.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 07.11.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Äußerung:

Von Seiten der Landwirtschaft bestehen keine Anregungen und Bedenken zu der Planung, da auf die ursprünglich angedachte Anlage waldartiger Gehölzstrukturen entlang der Bundes-Straße 308 verzichtet wird (siehe Punkt 1.1.1, Äußerung des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde)

Behördenunterrichtungs-Termin vom 07.11.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.10.2014 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Sachbereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte der Grenzverlauf des Geltungsbereiches auf der Fl.Nr. 170 möglichst in einer geraden Linienführung bestehen, um die Restfläche einigermaßen gut maschinell zu bewirtschaften.

Erneuter Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.01.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.01.2018 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Stellungnahme:

Geltungsbereich:

Vom Flächenverlust ist ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb (Milchviehhaltung) betroffen. Der Grenzverlauf des Geltungsbereiches auf der Fl. Nr. 170 wurde begradigt, somit ist eine bessere Bewirtschaftung der verbleibenden Fläche gegeben. Dies begrüßen wir.

2.1.4 Brandschutz:

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

Stellungnahme vom 17.01.2019 zur Fassung vom 30.11.2018 der Kreisbrandinspektion des Landkreises Lindau:

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW 405 auszustatten. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m³/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. Der Hinweis zu den Abständen der Hydranten muss übernommen werden. In den Richtlinien der DVGW wird nur noch auf angemessene Abstände verwiesen. Diese unbestimmte Regelung ist durch bestimmte Vorgaben der örtlichen Feuerwehr zu ergänzen. Bei der Löschwasserversorgung reicht es aus unserer Sicht, wenn in der Erläuterung zum Bebauungsplan unsere oben stehenden Abgaben übernommen werden. Diese sollen den Bauwerber und den Versorger verpflichten entsprechende Versorgungseinrichtungen bereitzustellen. Sollten in dem Bebauungsplan unsere Angaben nicht berücksichtigt werden, sehen wir eine schnelle Rettung oder Löschmaßnahme in Frage gestellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen und der bereits enthaltene Hinweis entsprechend ergänzt.

2.1.5 Ver- und Entsorgung:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 07.11.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 03.11.2014 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und

bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung: Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 07.11.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.10.2014 der Stadtwerke Lindenberg:

Stellungnahme:

Auf dem betroffenen Grundstück läuft eine Gas Transportleitung DN 150 aus PE mit einem Betriebsdruck von 2,5 bar. Die im Bereich einer Baumaßnahme der Fa. Schmid erst auf Kosten des Verursachers in diesem Fall der Fa. Schmid umverlegt werden müsste.

Erneuter Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.01.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 23.12.2017 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701.

Erneuter Behördenunterrichtungs-Termin vom 26.01.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.01.2018 der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Betriebsstelle Lindenberg:

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Schmid" gibt es von unserer Seite aus grundsätzlich keine Einwände.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass durch den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes diverse 20-kV-Kabel sowie Niederspannungskabel der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH verlaufen (siehe beiliegende Netzplankopie).

Sollten diese Kabel der geplanten Bebauung hinderlich im Wege sein, sind wir bereit dieses Kabel umzulegen, wenn uns dafür eine geeignete Umlegungsstrasse zur Verfügung gestellt wird. Für die Umlegung dieser Kabel ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 6 Wochen (entsprechende Witterungsverhältnisse vorausgesetzt) zu rechnen.

Ebenfalls möchten wir darauf hinweisen, dass sichergestellt werden muss, dass uns der Zugang zu der Trafostation Simmerberg 902, Schmid Montage auch nach Durchführung der geplanten Baumaßnahmen jederzeit möglich ist.

Stellungnahme vom 30.01.2019 zur Fassung vom 30.11.2018 der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg:

Stellungnahme:

Keine Einwände

Bitte unsere Stellungnahme vom 11. Januar 2018 beachten. Mit der Fa. Schmid GmbH hat es schon ein entsprechendes Gespräch hierüber gegeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 11.01.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme [vom 11.01.2018] zu den 20-kV-Kabel sowie Niederspannungskabel sowie der Trafostation der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme vom 10.01.2019 zur Fassung vom 30.11.2018 der Stadtwerke Lindenberg GmbH:

Stellungnahme:

Die Anschlussleitung für die Gasdruck-Regelstation in der Alten-Salz-Str. wird bei dem Bauvorhaben überbaut und muss umverlegt werden. Bitte bei Planung berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Anschlussleitung für die Gasdruck-Regelstation wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

2.1.6 Allgemeines zur Planung:

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.04.2018 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen mehrerer Bürger:

Äußerungen:

- Ein Bürger erkundigt sich, ob das geplante Gebäude höher sein wird, als das Bestandgebäude. Der Architekt erläutert, dass das neue Gebäude niedriger, als das Bestandsgebäude sein wird.
- Ein Bürger erkundigt sich, ob das momentan aufgebaute Zelt auf dem Betriebsgelände wieder entfernt wird.

Der Vorhabenträger bestätigt, dass das Zelt nach der Betriebserweiterung wieder abgebaut wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das neu geplante Gebäude wird niedriger als das Bestandsgebäude sein. Das Bestandsgebäude hat an der Oberkante der Attika eine Höhe von 747,10 m ü. NN und ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer Höhe von 748,00 m ü. NN planungsrechtlich gesichert. Die geplante Erweiterung ist mit einer Höhe von 746,00 m ü. NN im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, wobei die geringfügige Abweichung zum Vorhaben- und Erschließungsplan von knapp 0,70 m auf etwaigen Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidenden Abweichungen im Rahmen der Bauausführung beruht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.04.2018 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen mehrerer Bürger:

Äußerungen:

- Ein Bürger erkundigt seit wann die Planung dieser Größenordnung bekannt sind. Er habe letztes Jahr eine Wohnung in der Nähe gekauft.

Der Vorhabenträger führt aus, dass im Jahr 2014/2015 der Grundstückserwerb getätigt wurde. Der erste Termin zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden erfolgte in diesem Zeitraum. Hier wurde die Planung dem Landratsamt vorgestellt.

- Ein Bürger merkt an, dass die Planungen keine Betriebserweiterung, sondern eine Verdopplung der Betriebsfläche ist.
- Ein Bürger erkundigt sich, wie lange das Bauvorhaben dauert und wann die neue Halle fertig sein wird.
- Der Vorhabenträger führt aus, dass das Bauvorhaben etwas 1,5 Jahre dauern werden und in etwas 3-5 Jahren fertiggestellt sein soll.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Fa. Schmid plant eine Erweiterung ihres bestehenden Betriebes. Der entsprechende Grundstückserwerb hierfür fand bereits 2014/2015 statt. Das entsprechende Verfahren zur Bauleitplanung für die Erweiterung des bestehenden Betriebes wurde am 19.03.2018 eingeleitet. Am 26.04.2018 fand ein Termin zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt, bei dem die Fragen aus der Öffentlichkeit beantwortet werden konnten. Sofern im Rahmen der Abwägungsentscheidung durch den Marktgemeinderates des Marktes Weiler-Simmerberg die Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen wird, erfolgt die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, während welcher Gelegenheit zur Stellungnahme besteht. Nach einem möglichen Verfahrensabschluss in Rahmen der Abwägungsentscheidung des

Marktgemeinderates wird von der Fa. Schmid mit einer Bauzeit von etwa 1,5 Jahren gerechnet, so dass je nach konkretem Baubeginn das Vorhaben in ca. 3-5 Jahren fertiggestellt wäre.

Die Fa. Schmid trägt zur Förderung der lokalen Wirtschaft bei und stellt mittel- und langfristig Arbeitsplätze in Weiler-Simmerberg 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. Diese soll neben dem Erhalt auch der Schaffung neuer Arbeitsplätze dienen.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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 langfristige Arbeitsplätze in Weiler-Simmerberg 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 Produktionshalle 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".

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.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standort-Wahl:

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.

3.2.1 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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.
- 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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.
- 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Straßenverkehrsfläche

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

aktive Schallschutz-Maßnahmen, passive Schallschutz-Maßnahmen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Im Nachtzeitraum wird an den Einwirkorten auf der Fl.-Nr. 172/6 der maximal zulässige Spitzenpegel 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.

.....
(der Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. M. Sc. S. Baumgärtner)