www.buerosieber.de

Markt Weiler-Simmerberg

2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Bestimmungen des hiermit geänderten Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" (Planfassung vom 19.05.2009, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 12.02.2010), die durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" aufgehoben werden	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	11
5	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Hinweise und Zeichenerklärungen	13
6	Satzung	16
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	18
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	24
9	Begründung – Sonstiges	31
10	Begründung – Bilddokumentation	33
11	Verfahrensvermerke	34
12	Anhang	36

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

2 Bestimmungen des hiermit geänderten Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" (Planfassung vom 19.05.2009, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 12.02.2010), die durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" aufgehoben werden

2.1 Aufgehobene planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" (Planfassung vom 19.05.2009, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 12.02.2010)

- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als temporäre Verkehrsflächen
- Vorgaben für die Berechnung der Immissionskontingente L_{IK}
- Einzelner Stellplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme
- Zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze (Baum 1. Wuchsklasse, Baum 2. Wuchsklasse, zu erhaltender Baum, Pflanzung 1 und Pflanzung 2)

3 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

3.1 GE_1

Gewerbegebiet 1

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Innerhalb des Bereiches "GE_1" mit einer Bezugsfläche von 6.215 m^2 sind nur solche Anlagen zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 60 dB(A)/m^2
- nachts (22 - 06 Uhr): 45 dB(A)/m^2

Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 210/1, 211/2, 215 und 220, Gemarkung Weiler i.Allgäu.

3.2 GE_2

Gewerbegebiet 2

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Innerhalb des Bereiches "GE_2" mit einer Bezugsfläche von 19.909 m^2 sind nur solche Anlagen zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

– tagsüber (06 - 22 Uhr): 66 dB(A)/m^2

– nachts (22 - 06 Uhr): 50 dB(A)/m^2

Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 210/1, 211/2, 215 und 220, Gemarkung Weiler i.Allgäu.

3.3 GE_3

Gewerbegebiet 3

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Innerhalb des Bereiches "GE_3" mit einer Bezugsfläche von 1.414 m^2 sind nur solche Anlagen zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

– tagsüber (06 - 22 Uhr): 60 dB(A)/m^2

– nachts (22 - 06 Uhr): 45 dB(A)/m^2

Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 210/1, 211/2, 215 und 220, Gemarkung Weiler i.Allgäu.

3.4 H .... m

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie

z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Gebäudes.

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

3.5 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen darf in den Gewerbegebieten 1 und 2 eine Höhe von 10,50 m über dem natürlichen Gelände sowie im Gewerbegebiet 3 die festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten.

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

3.6 o

Offene Bauweise

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

3.7 $a_{...}$

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf die in der folgenden Tabelle enthaltenen Werte nicht überschreiten (jegliche Richtung).

a_1	max. 80 m
a_2	max. 120 m

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

3.8

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

3.9

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

3.10 Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

In dem Baugebiet ist unverschmutztes Niederschlagswasser, das über die Dachflächen und Hofflächen anfällt, auf dem Grundstück zurück zu halten (z.B. Retentionsbecken) und gedrosselt in den Stampfbach bzw. in das Schanzenbächle einzuleiten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.11

Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind entsprechend der Planzeichung mit Bach begleitenden Bäumen und Sträuchern aus der Liste zu "Pflanzungen" zu bepflanzen und durch extensive Pflege (mindestens einmal jährlich Unterhaltung des Gewässers) zu erhalten und zu entwickeln. Die Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen.

Durch die Pflanzen-Auswahl und durch geeignete Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass von der Ober- bzw. Außenkante der Sträucher ein Abstand von mindestens 4,00 m zur Freileitung verbleibt.

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

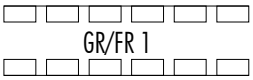
3.12

Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone**

Innerhalb der öffentliche Grünflache als Bach begleitende Zone ist, zusätzlich zu den planzeichnerisch festgesetzten Bäumen, eine naturnahe Ufervegetation zu entwickeln (Pflanzung von Strauch-Gruppen, Entwicklung feuchter bis frischer Krautsäume). Die Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen.

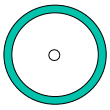
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.13



Geh- oder Fahrrecht 1 zu Gunsten des Marktes Weiler-Simmerberg zum Gewässerunterhalt und -pflege

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

3.14 

Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Pflanzungen" zu verwenden.

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

3.15

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Pflanzungen" zu verwenden.

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

3.16 Pflanzungen

Pflanzungen:

- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Pro 1.000 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind zulässig (z.B Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. 12. 1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27. 10. 1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Pflanzliste:

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Zimt-Rose	Rosa majalis
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Reif-Weide	Salix daphnoides
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pimpernuss	Staphylea pinnata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.17

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" des Marktes Weiler-Simmerberg

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" (Fassung vom 19.05.2009, rechtsverbindlich seit 12.02.2010) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

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

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

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Als Ersatz für die entfallende interne Ausgleichsfläche (= Eingriff) wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1507, 1538 und 1539 der Gemarkung Simmerberg. Der Planung werden 5.080 m² (der insgesamt erzielbaren 10.550 m²) zugeordnet. Der Überschuss in Höhe von 5.470 m² wird anteilig dem Bebauungsplan "Simmerberg-Nagelshub" zugeordnet bzw. kann in das gemeindliche Ökokonto eingebucht werden.

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

Planskizze

Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

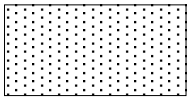
Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme die dem Bebaungsplan "Simmerberg-Nagelshub" zugeordnet ist

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

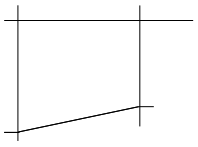
Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche vorgesehen:

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

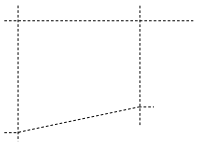
5 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Hinweise und Zeichenerklärungen

5.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 

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

5.4

Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 110-kV-Freileitung "W3 Zell – Weiler" des Allgäuer Überlandwerks GmbH (AÜW). In welchem Abstand eine Bebauung zur 110-kV-Freileitung innerhalb der erweiterten Baugrenze möglich ist, ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Allgäuer Überlandwerk GmbH abzuklären. Eine Verlegung oder Erhöhung der Masten ist möglich.

Bei eventuellen Höhenveränderungen im Bereich der Trasse (Damm, Aufschüttungen usw.) ist unbedingt eine vorhergehende Abstimmung mit der Allgäuer Überlandwerk GmbH notwendig.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungsleitung müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV-Vorschrift 3, früher BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse sowie der einschlägigen DIN-bzw. VDE-Vorschriften erfolgen.

5.5 **Pflanzungen entlang der "Baumeister-Buffler-Straße"**

In Anlehnung an die im südlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebaungsplan "Gewerbegebiet am Stampfbach, Fassung vom 19.05.2009" getroffenen Pflanzgebote (12 Bäume; 1. Wuchsklasse; Pflanzliste "Pflanzungen") ist weiterhin beabsichtigt nach Möglichkeit im Bereich der Verkehrsfläche, entlang der "Baumeister-Buffler-Straße", Bäume zu pflanzen.

5.6 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Als Außenbeleuchtung sollten nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) verwendet werden. Die Beleuchtung sollte in Richtung naturnaher Bereiche abgeblendet und während der Nacht zeitweise abgeschaltet werden.

5.7 Niederschlagswasser und Bodenschutz

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

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

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

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

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer bzw. das Grundwasser ist entsprechend folgender Merk- und Arbeitsblätter/Richtlinien: DWA M 153, ATV DVWK A 117 und DWA A 138 den zu behandeln. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse sind im Rahmen der Baugenehmigung einzuholen. Einleitungen aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m^2 können nach NwFreiV erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENOG beachtet werden. Für Einleitungen aus Flächen größer 1.000 m^2 ist ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Lindau durchzuführen.

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

5.8 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AIIMBI Nr. 25/1998).

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW 405 auszustatten. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m^3/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 -100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m^3/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen.

5.9 Plangenauigkeit

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

5.10 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat Marktgemeinderat des Marktes Weiler-Simmerberg die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" in öffentlicher Sitzung am 01.08.2016 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 22.07.2016.

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

Als Ersatz für die entfallende interne Ausgleichsfläche (= Eingriff) wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1507, 1538 und 1539 der Gemarkung Simmerberg.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.07.2016 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" (Fassung vom 19.05.2009, rechtsverbindlich seit 12.02.2010) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" (Fassung vom 27.04.2011, rechtsverbindlich seit 13.05.2011). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" wird die Begründung vom 22.07.2016 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" des Marktes Weiler-Simmerberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weiler im Allgäu, den .....

.....
(Hr. Rudolph, 1. Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7 Begründung – Städtebaulicher Teil

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Der Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" (Fassung vom 19.05.2009, rechtsverbindlich seit 12.02.2010).

7.1.1.2 Die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" ist erforderlich, um die durchgeführte Verlegung des Schanzenbächle, die geänderte Erschließungsplanung sowie die neue Führung des Rad- und Fußweges in das ursprüngliche Bebauungsplankonzept einzuarbeiten. Eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen geht damit einher.

7.1.1.3 Die geänderte Planung basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes, welches nur in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt wird.

7.1.1.4 Auf Grund von Änderungen der Abgrenzung der Gewerbeflächen sind die Emissionskontingente neu zu berechnen. Dies erfolgte in der schalltechnischen Untersuchung des Büro Sieber vom 29.04.2016.

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

7.1.1.6 Die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen ist erforderlich, da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes die bisher festgesetzte "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme" innerhalb des Geltungsbereiches entfällt.

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordöstlichen Rand des Teil-Orts Weiler im Allgäu des Marktes Weiler-Simmerberg. Südöstlich des Plangebietes verläuft die Staats-Straße "St 2001".

7.1.2.2 Der Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" (Fassung vom 19.05.2009, rechtsverbindlich seit 12.02.2010). Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes enthält ausschließlich eine Festsetzung sowie eine bauordnungsrechtliche Vorschrift zur Gestaltung von Werbeanlagen in den Baugebieten (vgl. 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Bahnhof" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach", Fassung vom 27.04.2011, rechtsverbindlich seit 13.05.2011).

7.1.2.3 Der Geltungsbereich verläuft im Westen entlang der westlichen Flurgrenze der Fl.-Nr. 213/5 und im Norden im Bereich der Fl.-Nrn. 220 und 220/3. Im Osten entsprechen ungefähr die östlichen Flurgrenzen der Fl.-Nrn. 212/2 und 213/6 dem Rand des Plangebietes. Im Südosten verläuft der Geltungsbereich zwischen den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 210 und 210/1. Im Süden bildet die "Baumeister-Bufler-Straße" die Gebietsabgrenzung.

7.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken: Fl.-Nrn. 213/2, 191/10, 212/3, 212/2, 212, 190/20, 189/18, 189/17, 190/22, 189/35, 220, 213/4, 213/3, 189/23, 213/8, 213/12, 214/2, 213/11, 189/24, 213/5, 213/6, 189, 213, 220/3, 210/3, 190, 190/23, 191/5, 193, 193/4, 193/2, 193/5, 210 (Gemarkung Weiler im Allgäu).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

7.2.1.2 Im südöstlichen Teil des überplanten Bereiches ist Einzelhandel (Textilien) vorhanden. Der zentrale südliche Teilbereich wird als Betriebsgelände zweier produzierender Gewerbebetriebe genutzt. Der "Stampfbach", der ursprünglich in Südost-Nordwest Richtung das Planungsgebiet durchquerte, wurde an den Rand des Gewerbegebietes verlegt. Auch das "Schanzenbächle" erhielt im Sinne einer sinnvollen Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke in der zweiten Jahreshälfte einen neuen Verlauf (entsprechend wasserrechtlicher Genehmigung (AZ.: 33-641-73/14)) und eine neue Gestaltung erhalten. Die Bahnlinie "Röthenbach-Weiler" durchlief früher ebenfalls das Plangebiet. Der Radweg, der heute auf großen Teilen der ehemaligen Bahntrasse verläuft, wurde im Plangebiet bereits an dessen Rand verlegt. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf. Die Anschlüsse an angrenzende Grundstücke sowie die angrenzende "Baumeister-Bufler-Straße" im Süden sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Der seit 2010 rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Stampfbach" weist Defizite hinsichtlich einer städtebaulich sinnvollen Ausnutzung von gewerblichen Baugrundstücke auf. Zudem ist keine langfristig funktionierende Regelung für den Geh- und Radweg auf der Trasse der ehemaligen Bahnstrecke "Röthenbach-Weiler" enthalten. Das Konzept der Grünordnung hat sich als nicht vollständig umsetzungsfähig erwiesen.

7.2.2.2 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" ist notwendig, um die Verlegung des Schanzenbächle, die geänderte Erschließungsplanung sowie die neue Führung des Rad- und Fußweges in das ursprüngliche Bebauungsplankonzept einzuarbeiten.

7.2.2.3 Mit der vorliegenden Änderung beabsichtigt der Markt Weiler-Simmerberg der ursprünglichen Zielsetzung der Planung, nämlich die Schaffung und Erhaltung von qualifizierten Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen zu ermöglichen, nachzukommen.

7.2.2.4 Der Marktgemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben,

7.2.3.1 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplanes sowie des Regionalplans Region Allgäu.

7.2.3.2 Der Markt Weiler-Simmerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 10.12.1999). Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" wurde der Flächennutzungsplan geändert. Seit dieser 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fassung vom 05.02.2009) werden die nun erneut überplanten Flächen großteils als Gewerbegebietes (GE) dargestellt. Der "Stampfbach", sowie die sonstigen Grünflächen mit Ortsrandeingrünung sind als Abschluss des Gewerbegebietes zur Landschaft dargestellt. Da die in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

7.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Änderung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

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

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Stampfbach" zu ändern, um ihn an die Erschließungsplanung anzupassen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von gewerblichen Bauvorhaben zu schaffen.

7.2.4.2 Der ursprüngliche Zweck des Bebauungsplanes, nämlich eine bedarfsgerechte Erweiterung eines bestehenden Betriebes zu ermöglichen, ohne die sensible landschaftliche Lage wesentlich zu schädigen, bleibt weiterhin bestehen. Ebenfalls sollen Nutzungskonflikte zwischen der im näheren Umfeld bestehenden Wohnnutzung und Lärmemissionen auf Grund gewerblichen Lärms ausgeschlos-

sen bleiben. Die Voraussetzung für weitere moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten soll gewährleistet werden, ohne dadurch die landschaftlich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

7.2.4.3 Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stampfbach" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- durch die 2. Änderung wird keine zusätzliche zulässige Grundfläche ermöglicht.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

7.2.4.4 Die geänderte Planung basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

7.2.5 Bestimmungen des geänderten Bebauungsplanes, die durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben werden

7.2.5.1 Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" werden die bisherigen Festsetzungen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als temporäre Verkehrsflächen, Einzelner Stellplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme und Zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze (Baum 1. Wuchsklasse, Baum 2. Wuchsklasse, zu erhaltender Baum, Pflanzung 1 und Pflanzung 2) aufgehoben. Die bisher festgesetzte Ausdifferenzierung der Verkehrsflächen der "Baumeister-Bufler-Straße" entfällt zugunsten einer größeren Flexibilität. Unabhängig davon sieht der Markt Weiler-Simmerberg die Anlage eines Fuß- und Radweges, die Schaffung von Parkplätzen und die Pflanzung von Bäumen in diesem Bereich vor.

7.2.6 Geänderte und zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.6.1 Für den Planungsbereich ist weiterhin ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und eine Zonierung innerhalb des Gewerbegebietes eingearbeitet. Die Gliederung in ein Gewerbegebiet 1, ein Gewerbegebiet 2 und ein Gewerbegebiet 3 bleibt erhalten, wobei die Flächen dieser Gebiete neu abgegrenzt werden.

7.2.6.2 Für die Gewerbegebiete 1 und 2 entfällt die Festsetzung einer Wand- und Firsthöhe. Stattdessen wird nun eine Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes als Höchstmaß vorgegeben, die der bisherigen maximalen Firsthöhe entspricht. Dies schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen.

7.2.6.3 Werbeanlagen bleiben in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt, die Festsetzung wird lediglich an die neue Systematik angepasst.

7.2.6.4 Die bisher festgesetzte abweichende Bauweise wird nun entsprechend der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen modifiziert. Im Gewerbegebiet 3 ersetzt die offene Bauweise die abweichende Bauweise.

7.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden entsprechend dem neuen Erschließungskonzept geändert, bleiben allerdings so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das Gewerbegebiet ist über die "Baumeister-Bufler-Straße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an die Staats-Straße "St 2001".

7.2.7.2 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt entsprechend dem Konzept der Zimmermann & Meixner Ingenierugesellschaft vom 26.09.2014. Dies sieht einen, von der "Baumeister-Bufler-Straße" ausgehenden Erschließungsstich vor, um eine kleinteiligere Grundstücksaufteilung zu ermöglichen. Der Erschließungsstich (Straße "Am Stampfbach") weist eine Breite von 6,50 m auf.

7.2.7.3 Eine Umfahrung des Gewerbegebietes ist in die vorliegende Planung eingearbeitet. Diese dient nicht zur Erschließung der gewerblichen Baugrundstücke. Aus diesem Grund sind entsprechende Zufahrtsverbote festgesetzt.

7.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

7.2.8.1 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die bestehende sowie planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Bebauung ein.

Werden die nach Tabelle 5.2.3 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelten Abstände vom Geltungsbereich zu schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten, muss in Anwendung von § 1

Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO das Gewerbegebiet in Teilflächen untergliedert werden. Der Abstand des nächstgelegenen planungsrechtlich zulässigen Einwirkortes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 210/1 mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zum Rand des geplanten Gewerbegebietes beträgt ca. 8 m. Dieser Abstand ist deutlich geringer als der nach DIN 18005-1 für das Planungsgebiet erforderliche Abstand zu einem Mischgebiet (MI) von ca. 80 m. Eine Unterteilung des Planungsgebietes in Teilflächen ist somit unerlässlich. Für diese Teilflächen werden die zulässigen Emissionen durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten geregelt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der nächstgelegenen schützenswerten bestehenden bzw. planungsrecht zulässigen Umgebungsbebauung gewährleistet ist. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgt gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung).

Für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) sind für die Teilflächen unterschiedliche Emissionskontingente erforderlich. Für eine optimale schalltechnische Nutzbarkeit eines Gebietes ist es grundsätzlich günstig, wenn denjenigen Flächen, die dem maßgeblichen Immissionsort näher liegen, niedrigere Emissionskontingente zugeordnet werden als den entfernteren Flächen. Aus diesem Grund wurden den Flächen GE1 und GE3 geringere Kontingente zugeordnet.

Es werden Emissionskontingente im GE_1 und GE_3 von tags 60 dB(A)/m^2 und nachts 45 dB(A)/m^2 und im GE_2 von tags 66 dB(A)/m^2 und nachts 50 dB(A)/m^2 festgesetzt. Die Emissionskontingente wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 29.04.2016) angesetzt. Es zeigte sich, dass bei Festsetzung dieser Emissionskontingente die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an allen Einwirkorten eingehalten werden.

7.2.9 Wasserwirtschaft

7.2.9.1 Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereich wegen der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird dosiert und vorgereinigt dem Stampfbach bzw. dem Schanzenbächle zugeführt.

7.2.10 Geologie

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

8 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

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

8.1.1 Umweltprüfung

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

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

8.1.2.2 Hinweis: Der interne Ausgleich entlang des verlegten Stampfbaches ist bei der vorliegenden Planung nicht mehr vorgesehen. Das Konzept der Ausgleichsfläche kann mit seinen zahlreichen Gehölzpflanzungen hier nicht wie gedacht umgesetzt werden. Die Bodenbeschaffenheit und steilen und engen Böschungen machen die Anlage technisch und fachlich unmöglich. Zur Kompensation dieser Fläche wird eine externe Ausgleichsfläche (Fl.-Nrn. 1507, 1538, 1539, Gemarkung Simmerberg) in selbem Größenumfang zugeordnet.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das überplante Gebiet befindet sich auf einer Höhe zwischen 625 m und 634 m ü. NN am nordöstlichen Ortsrand von Weiler i.A. Es schließt im Süden an das bestehende Gewerbegebiet "Am Bahnhof" und im Osten an die hofnahen Weideflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes an. Nach Norden und Westen wird das Plangebiet von Grünlandflächen begrenzt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Stampfbach" (Fassung vom 19.05.2009) setzt Gewerbegebietsflächen, Ausgleichs- bzw. Grünflächen am Stampfbach und am Schanzenbächle sowie als Verkehrsflächen südlich die mit Parkplätzen und Baumpflanzungen versehene "Baumeister-Buffler-Straße" und von Südwesten nach Norden einen Radweg durch das Gebiet fest. Im Folgenden wird

der tatsächliche Bestand beschrieben. Das Plangebiet wird im Süden bereits von einer fertig gestellten Lagerhalle und weiteren Baustellen geprägt. Die Verlegung des Stampfbaches wurde bereits vollzogen bzw. hierfür ein separates Genehmigungsverfahren durchgeführt. Der Radweg wurde vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan abweichend, entlang des verlegten Stampfbaches bzw. an dem westlichen Rand des Plangebietes realisiert.

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

Die südliche Hälfte des Plangebietes ist größtenteils versiegelt. Neben der bereits existierenden Produktionshalle eines ortsansässigen Gewerbebetriebes im Südosten des Plangebiets wurde ein weiterer Gewerbebau fertig gestellt. Westlich davon befindet sich eine größere geschotterte Fläche die derzeit zur Parkierung (u.a. Regionalbusse) genutzt wird. Um den Parkplatz bzw. entlang des Schanzenbächles stocken einige Gehölze. In den übrigen nördlichen Bereichen des Plangebietes handelt es sich um intensiv genutztes, überwiegend gemähtes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Teile der Fläche werden mit Rindern beweidet. Insgesamt ist nicht mit besonderen Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) zu rechnen.

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

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 20 ("Moränenhügelland südlich Lindenberg i.A. und Seitentäler der Oberen Argen sowie Höhen nördlich Gestratz und Moore nördlich von Maierhöfen"). Entlang der in ca. 300 m nördlich des Plangebietes verlaufenden "Rothach" bestehen zahlreiche gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotope (v.a. die Auwald-Biotope mit den Nrn. A8425-0179 und A8425-0183). Weitere gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotope finden sich nordöstlich (Nr. A8425-0195, ca. 310 m entfernt), östlich (Nr. A8425-0193 ca. 360 m entfernt) sowie südöstlich des Plangebietes (Nr. A8425-0194, ca. 340 m entfernt).

8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die anstehenden Böden sind im südlichen Bereich durch Abgrabungen und Versiegelungen infolge bisheriger Umsetzungen der Planung bereits erheblich vorbelastet. Böden mit intaktem Gefüge, die ihre natürlichen Funktionen noch erfüllen können, bestehen nur noch in den nördlichen Bereichen die unter Grünlandnutzung stehen. Ein Altlastenverdacht besteht auf Grundlage von Untersuchungen in der Vergangenheit nicht.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet befinden sich zwei kleinere Fließgewässer: Der bereits an den östlich- und nördlichen Rand des Plangebietes verlegte Stampfbach und das bereits verlegte Schanzenbächle im Südwesten. Die geplanten Gehölzpflanzungen am Stampfbach wurden noch nicht umgesetzt und können auf Grund der Bodenbeschaffenheit und steilen und engen Böschungen technisch und fachlich nicht wie festgesetzt

durchgeführt werden. Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung für die Gewässerumgestaltung wurde die Hochwassersicherheit für das Gebiet bereits nachgewiesen. Grundwasserführende Schichten treten in Form von Beckensanden erst in einer Tiefe zwischen 10 m und 13 m auf. Darüber stehen wasserstauende Beckenschluffe an. Das in den Beckensanden angetroffene Grundwasser ist stark eingespannt.

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Den bestehenden Bäumen und Sträuchern im Bereich des Schanzenbächles kommt eine frischluftproduzierende Wirkung zu. Die offenen Wiesenflächen produzieren derzeit in geringem Umfang Kaltluft. Darüber hinaus ist der Bereich für das Lokal- bzw. Siedlungsklima nicht von Relevanz.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Weiler i.A. Durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet und die intensive landwirtschaftliche Nutzung handelt es sich um einen landschaftlich wenig attraktiven Bereich und das Landschaftsbild des Ortsrandes ist auf Grund der über das Gebiet hinweg verlaufenden 110 kV-Stromleitung vorbelastet.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Stampfbach" (Fassung vom 19.05.2009) beinhaltet die Planung eine geänderte Verkehrsführung bei der eine Stichstraße mit Wendehammer von Süden in das Gebiet führt und der Radweg nun der Ausführung entsprechend entlang der West-, Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereichs geführt wird. Die öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche) am Stampfbach wurde dementsprechend verkleinert, die öffentliche Grünflache am Schanzenbächle wurde entlang des nun rechtwinkligen Gewässerverlaufs vergrößert. Die Parkplätze an der Baumeister-Buffler-Straße sind entfallen. Die Festsetzung der Ausgleichsfläche am Stampfbach entfällt. Das Gewässer wird nur noch moderat und entsprechend der Umsetzungsmöglichkeit (s. 8.2.1.5) mit zu pflanzenden (Gehölzen und) Sträuchern versehen.

8.2.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Mit der Planung geht in Gegenüberstellung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan kein wesentlicher, zusätzlicher Lebensraumverlust einher. Die Herausnahme der Ausgleichsfläche am Stampfbach und die Verkleinerung der öffentlichen Grünflache (wg. Radweg) führen zu einem Lebensraumverlust. Dafür wird wie unter 8.1.1.2 erklärt, eine in selbiger Größenordnung umfassende Ausgleichsfläche an anderer Stelle zugeordnet. Durch die Vergrößerung der öffentlichen Grünflache am Schanzenbächle wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Plangebiet wiederum erhöht. Die für die Verlegung des Schanzenbächles notwendigen Rodungen der bisher in diesem Bereich stockenden Gehölze haben unter Beachtung der Vogelschutzzeiten zu erfolgen (Rodung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar).

8.2.2.3 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die vorgenannten Schutzgebiete und Biotope werden auf Grund ihrer Entfernung von der Planung nicht berührt.

8.2.2.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die vorliegende Planung wird eine Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung der noch offenen nördlichen Wiesenflächen ermöglicht. Hier werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Stampfbach" (Fassung vom 19.05.2009) ändert sich das Maß der Versiegelung nur geringfügig (Radweg entlang Stampfbach, Stichstraße anstelle GE-Flächen, größere öffentliche Grünfläche am Schanzenbächle).

8.2.2.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der vorliegenden Planung stellt sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Schutzgut Wasser keine wesentliche Veränderung ein. Lediglich der Verlauf des Schanzenbächles wurde geringfügig geändert. Wasserwirtschaftlich ergibt sich durch die Planung einer öffentlichen Straße (Stichstraße mit Wendehammer) der Bedarf einer fachgerechten Entsorgung des Niederschlagswassers in dem Bereich (modifiziertes Trennsystem). Niederschlagswasser, das im Gewerbegebiet über die Dachflächen anfällt, ist weiterhin auf dem Grundstück zurück zu halten (z.B. Retentionsbecken) und gedrosselt in den "Stampfbach" einzuleiten. Die nachgewiesene Hochwassersicherheit für das Gebiet bleibt aktuell.

8.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der Gehölze (Schanzenbächle) entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Insgesamt führt die vorliegende Planung im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima. Auch bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" ist es vorgesehen neue Gehölze zu pflanzen, die sich positiv auf das Lokalklima auswirken (siehe "Konzept zur Grünordnung").

8.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfährt das Landschaftsbild durch die vorliegende Planung keine erhebliche nachteillige Veränderung. Die öffentliche Grünfläche am Stampfbach kann weiterhin, wenn auch in etwas geringerem Umfang, zur Ortsrandeingrünung beitragen, die Vergrößerung der öffentlichen Grünflache am Schanzenbächle ermöglicht eine bessere Durchgrünung des Gebietes.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zur Ein- oder Durchgrünung sowie zur Sicherung des Uferbereiches und Aufwertung der Gewässer.

8.2.3.3 Durch die Festsetzung, dass pro 1000 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

8.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

8.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

8.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie, ausgeschlossen.

8.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

8.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren. Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen Produktionsablaufes, regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen (vgl. rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Stampfbach" in der Fassung vom 19.05.2009; Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB).

8.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

8.2.3.10 Die Höhen der Gebäude und Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass sich die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verträglich gestalten

8.2.3.11 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

8.2.4 Geplante Ersatzmaßnahme für die entfallende Ausgleichsfläche am Stampfbach (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Wie unter 8.1.2.2 eröffnet entfällt die planinterne Ausgleichsfläche am Stampfbach. Die Bodenbeschaffenheit sowie die steilen und engen Böschungen machen die Anlage technisch und fachlich unmöglich. D.h. die in der rechtsverbindlichen Planung festgesetzten, jedoch noch nicht umgesetzten internen Ausgleichsflächen erfahren einen erheblichen Funktionsverlust und sind daher 1:1 an anderer Stelle zu ersetzen. Als Ersatz für die entfallende interne Ausgleichsfläche (= Eingriff) wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1507, 1538 und 1539 der Gemarkung Simmerberg.

8.2.4.2 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine größere Waldlichtung mit einer Hofstelle ("Salmersberg"). Die Lichtung wird hauptsächlich von Fichtenforst eingefriedet.

8.2.4.3 Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen:

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

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

8.2.4.4 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m^2
Fl.-Nrn. 1507, 1538 und 1539 der Gemarkung Simmerberg	extern	Waldlichtung, Fichtenforst	Um- und Aufbau eines ökologisch hochwertigen Waldrandes; Anlage von Laichgewässern (bspw. in Form von Fahrspuren zur Förderung der Gelbbauchunke); ggf. Pflanzung von Heckenstrukturen, Extensivierungen und weitere natur- und artenschutzfachliche Maßnahmen	5.080
Summe				**5.080**

8.2.4.5 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der entfallende Ausgleich innerhalb des Plangebietes vollständig auf der externen Ausgleichsfläche mit Teilflächen der Fl.-Nrn. 1507, 1538 und 1539 der Gemarkung Simmerberg ausgeglichen.

9 Begründung – Sonstiges

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung, Neuparzellierung) sind keine weiteren geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist im Zuge weiterer Bebauung mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Eingrünung) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,70 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

9.2.1.3 Flächenanteile:

Festsetzung	Flächegröße vor der 2. Änderung	Flächengröße nach der 2. Änderung
Bauflächen als GE	3,04 ha	**2,75 ha**
Öffentliche Verkehrsflächen (mit Begleitgrün)	0,12 ha	**0,41 ha**
Öffentliche Grünflächen	0,50 ha	**0,44 ha**
Wasserflächen	0,04 ha	**0,10 ha**

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: E-Netze Allgäu

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

9.2.3 Planänderungen

9.2.3.1 Bei der Planänderung vom 22.07.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 01.08.2016 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine Entwurfsfassung (Fassung vom 22.07.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet (mit Ausnahme der redaktionellen Konkretisierung der externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen). Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 25.07.2016 enthalten):

- Redaktionelle Übertragung und Ergänzung der Festsetzungen GE 1, GE 2 und GE 3 aus dem rechtsverbindlichen Bebauugnsplan
- Redaktionelle Herausnahme der Vorgaben für die Berechnung der Immissionskontingente L_{IK}
- Redaktionelle Konkretisierung der externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Schrägluftaufnahme von Osten

Blick von Osten auf den verlegten "Stampfbach", im Hintergrund die Überquerung des Baches durch den verlegten Radweg

Blick von Westen auf den ehemaligen "Stampfbach" und die 110-kV Freileitung

11 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 01.12.2014. Der Beschluss wurde am 05.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Weiler-Simmerberg, den ....

(der Bürgermeister)

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 23.12.2014 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 05.12.2014).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.06.2016 bis 18.07.2016 (Billigungsbeschluss vom 09.05.2016; Entwurfsfassung vom 09.05.2016; Bekanntmachung am 03.06.2016) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Weiler-Simmerberg, den ....

(der Bürgermeister)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 15.06.2016 (Entwurfsfassung vom 09.05.2016; Billigungsbeschluss vom 09.05.2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weiler-Simmerberg, den ....

(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 01.08.2016 über die Entwurfsfassung vom 22.07.2016.

Weiler-Simmerberg, den ....

(der Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" in der Fassung vom 22.07.2016 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 01.08.2016 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weiler-Simmerberg, den ....

(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Stampfbach" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weiler-Simmerberg, den ....

(der Bürgermeister)

12 Anhang

12.1 Anlage zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

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

Plan aufgestellt am: 09.05.2016

Plan geändert: 22.07.2016

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Andreas Brockof)

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