Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.stadtplanung-sieber.de

Fassung vom 06.12.2007

Markt Weiler-Simmerberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Baustoffwerk Rudolph"

Inhaltsübersicht

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	13
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	14
5	Hinweise und Zeichenerklärung	16
6	Satzung	19
7	Begründung – Zusammenfassung, Lage des Planungsbereiches	21
8	Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil	22
9	Begründung –Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung	31
10	Begründung – bauordnungsrechtlicher Teil	46
11	Begründung – Sonstiges	47
12	Begründung – Übergeordnete Planungen	49
13	Begründung – Bilddokumentation	50
14	Verfahrensvermerke	52

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. 2007 S. 271)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

2.1

Baustoffwerk Rudolph$_1$

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Baustoffwerks.

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen eines Baustoffwerks
- Räume für die Verwaltung und Sozialräume für die Angestellten (Aufenthaltsraum, Dusche etc.) der in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Gebäude und Einrichtungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2 Wohnungen, die für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bestimmt sind; die Wohnungen müssen dem Baustoffwerk zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Insgesamt sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baustoffwerk Rudolph" maximal 2 solcher Wohnungen zulässig.

Innerhalb des Bereiches "Baustoffwerk Rudolph$_1$" sind nur solche Anlagen zulässig, deren Geräusche folgende Emissions-Kontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 65 dB(A)/m^2
- nachts (22 - 06 Uhr): 54 dB(A)/m^2

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.2 Baustoffwerk Rudolph$_2$

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Baustoffwerks.

Zulässig sind:

– Gebäude und Anlagen eines Baustoffwerks
– Räume für die Verwaltung und Sozialräume für die Angestellten (Aufenthaltsraum, Dusche etc.) der in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Gebäude und Einrichtungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

– 2 Wohnungen, die für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bestimmt sind; die Wohnungen müssen dem Baustoffwerk zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Insgesamt sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baustoffwerk Rudolph" maximal 2 solcher Wohnungen zulässig.

Innerhalb des Bereiches "Baustoffwerk Rudolph$_2$" sind nur solche Anlagen zulässig, deren Geräusche folgende Emissions-Kontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

– tagsüber (06 - 22 Uhr): 65 dB(A)/m^2
– nachts (22 - 06 Uhr): 52 dB(A)/m^2

2.3 Baustoffwerk Rudolph$_3$

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Baustoffwerks.

Zulässig sind:

– Gebäude und Anlagen eines Baustoffwerks
– Räume für die Verwaltung und Sozialräume für die Angestellten (Aufenthaltsraum, Dusche etc.) der in dem vorhabenbezo-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

genen Bebauungsplan zulässigen Gebäude und Einrichtungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

– 2 Wohnungen, die für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bestimmt sind; die Wohnungen müssen dem Baustoffwerk zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Insgesamt sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baustoffwerk Rudolph" maximal 2 solcher Wohnungen zulässig.

Innerhalb des Bereiches "Baustoffwerk $Rudolph_3$" sind nur solche Anlagen zulässig, deren Geräusche folgende Emissions-Kontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

– tagsüber (06 - 22 Uhr): 65 dB(A)/m^2

– nachts (22 - 06 Uhr): 47 dB(A)/m^2

2.4 Vorgaben für die Berechnung der Immissions-Kontingente L_{IK}

Bei der Berechnung der Immissions-Kontingente L_{IK} aus den Emissions-Kontingenten L_{EK} (immissionswirksamen, flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln) sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

– Schall abstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen

– Schall-Ausbreitungs-Rechnung: DIN ISO 9613-2 mit A-Summen-Pegeln unter alleiniger Berücksichtigung der Abstandsdämpfung

– gedachtes, ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Schall-Ausbreitungsweg

– Schallquellenhöhe: 2,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände

– Immissions-Orte: Fl.-Nrn. 54/4, 58/5, 149 und 155/3; jeweils 1. Obergeschoß (relative Höhe: 5,60 m über Gelände)

2.5 GRZ ....

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Nr. 2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.6	H .... m	**Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen 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)
2.7	**Höhe von Werbeanlagen**	Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gesamthöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.8	a	**Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 130,00 m betragen (jegliche Richtung). (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)
2.9		**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)
2.10	**Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**	Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie nicht überdachte Stellplätze und Lagerflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.11 **Verkehrsfläche**

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

2.12 **Straßenbegrenzungslinie**

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

2.13 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.14 **Versickerung von Niederschlagswasser**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit wie dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.15 **Bodenbeläge**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 BauGB)

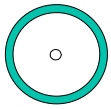
2.16

Private **Grünfläche als Eingrünung**

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

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

Zum Schutz der nachtaktiven Insektenflora sind für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete Natrium-Niederdruck-Lampen zulässig, deren Lichtpunkt sich im Gehäuse befindet. Die Lampen sind vollständig insektendicht einzukoffern und nachts so weit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich abzuschalten. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 5,50 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2.18 

Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse; als Baum über 10 m Höhe; variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen" zu verwenden.

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

2.19

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse; als Baum bis 10 m Höhe; variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen" zu verwenden.

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.20

Zu pflanzende Sträucher; variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen" zu verwenden.

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

2.21 Pflanzungen

- Pro 600 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum 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, BGBI. I, S. 2070) genannten.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Grau-Pappel	Populus x canescens
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea
Reif-Weide	Salix daphnoides
Bruch-Weide	Salix fragilis
Winter-Linde	Tilia cordata
Holländische Linde	Tilia x europaea
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Berberitze	Berberis vulgaris
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Coryllus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Deutscher Ginster	Genista germanica
Efeu	Hedera helix
Wacholder	Juniperus communis
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Essig-Rose	Rosa gallica
Hecht-Rose	Rosa glauca
Rauhblättrige Rose	Rosa jundzilii
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Pimpernuss	Staphylea pinnata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.22

Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung 1**;

Die vorhandene Hecke aus überwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.23

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

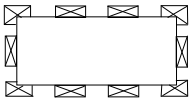
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.24

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baustoffwerk Rudolph" der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Baustoffwerk Rudolph" (Fassung vom 24.10.1995, rechtsverbindlich seit 09.02.1996) werden für diesen Bereich vollständig durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

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

2.25 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Baustoffwerk Rudolph" der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg, die durch die diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgehoben wird.

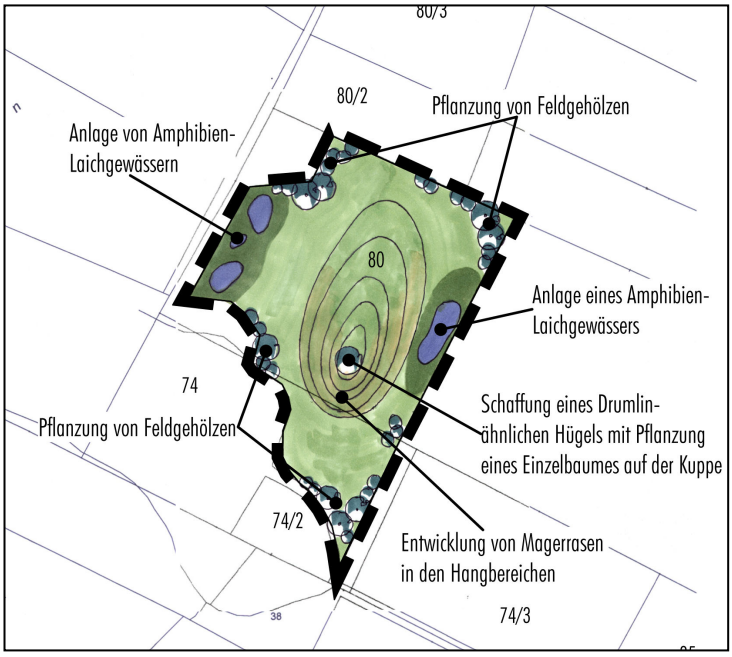
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 74 (Teilfläche) und 80 (Teilfläche) der Gemarkung Ellhofen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).

4.2 Dachformen

Alle festgesetzten Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.

Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sind alle Dachformen zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.3 SD/FD

Dachform alternativ Satteldach oder Flachdach

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.4 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.5 Farben

Als Farbe für Satteldächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.6 Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m^2 (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein

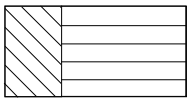
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blinken etc.).

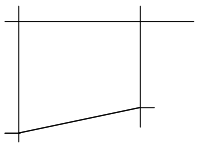
(Art. 91 Abs. 2 Nr. 1 BayBO)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

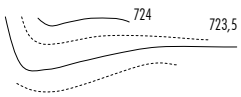
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.2 

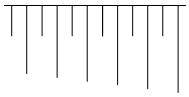
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.3 154

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);

5.4 

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);

5.5 

Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung (siehe Planzeichnung);

5.6

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

5.7 **Vorhandene Gehölze**

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

5.8

Haupt-Versorgungsleitungen und Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Stromleitung der Vorarlberger Kraftwerke AG (VKW), Gasleitung der Stadtwerke Lindenberg, Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG sowie Schmutzwasserkanal des Abwasserverbandes Rothach, Lindenberg;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.9 Versickerung von Niederschlagswasser, Bodenschutz

Die Abführung des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers soll über großflächige Flächenversickerung erfolgen. Dies ist auf Grund der Durchlässigkeit der vorkommenden Böden möglich und wird im Bereich des bestehenden Baustoffwerks bereits durchgeführt. Um eine ausreichende Flächenversickerung zu gewährleisten, werden die geplanten Lagerflächen etc. in wasserdurchlässiger Bauweise (durchlässiger Belag, Kiesunterbau) ausgeführt. Durch die Flächenversickerung soll der bestehende Regenwasserkanal, der entlang der "Steinbißstraße" zum "Angerbach" verläuft und für eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser zu klein dimensioniert ist, entlastet werden.

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

5.10 Kabeltrassen der VKW

Die im Planungsgebiet befindlichen Kabeltrassen der Vorarlberger Kraftwerke AG (VKW) sollten nicht überschüttet werden. In der Nähe der Kabeltrassen sollten Schüttungen infolge der Gefahr von Rutschungen und Bodensetzungen nur mit größter Vorsicht ausgeführt werden. Sind Terrain-Veränderungen vorgenommen worden, so dass eine Überdeckung der Kabeltrassen von mindestens 0,70 m nicht mehr garantiert werden kann, sollte ein Überfahren der Kabeltrasse mit Schwerfahrzeugen vermieden werden.

5.11 Einhaltung der Emissions-Kontingente bei einer Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Bei einer Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Einhaltung der Emissions-Kontingente im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, selbsttätig durch die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen (z.B. zugelassene Mess-Stelle nach § 26 BImSchG) nachzuweisen.

5.12 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen,

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

5.13 Plangenauigkeit

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

5.14 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

6 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. 2007 S. 271), Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Baustoffwerk Rudolph" in öffentlicher Sitzung am 10.12.2007 beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Baustoffwerk Rudolph" der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg (Fassung vom 24.10.1995; Bekanntmachung vom 09.02.1996) wird für seinen gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baustoffwerk Rudolph" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 06.12.2007.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 74 (Teilfläche) und 80 (Teilfläche) der Gemarkung Ellhofen.

§ 4 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Baustoffwerk Rudolph" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 06.12.2007 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fasssung vom 17.10.2007. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 06.12.2007 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§6 In-Kraft-Treten

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

Weiler-Simmerberg, den .....

.....
(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7 Begründung – Zusammenfassung, Lage des Planungsbereiches

7.1 Zusammenfassung

7.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung-Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhalts".

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

7.2.1 Das zu überplanende Gebiet befindet sich südwestlich des Ortsteiles Ellhofen, im Bereich des bestehenden Baustoffwerks Rudolph. Westlich des Planungsgebietes befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie zwei Wohngebäude. Nördlich verläuft die "Steinbißstraße".

7.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen des bestehenden Baustoffwerks Rudolph sowie Erweiterungsflächen südlich und westlich des Betriebes. Darüber hinaus ist der nördlich des Baustoffwerks verlaufende Abschnitt der "Steinbißstraße" in den Geltungsbereich aufgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 64/1(Teilfläche), 65/1 (Teilfläche), 149 (Teilfläche), 150 (Teilfläche), 152 (Teilfläche), 152/1 (Teilfläche), 153, 153/3, 153/4, 153/5 (Teilfläche), 154, 154/2 (Teilfläche), 154/3 (Teilfläche), 154/4 und 155 (Teilfläche) der Gemarkung Ellhofen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8 Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

8.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der westallgäuer Hügel-Landschaft. Besonders kennzeichnend für die nähere Umgebung des Planungsgebietes ist eine Reihe von Drumlin-Hügeln. Einer dieser Drumlins befindet sich innerhalb des Planungsbereiches.

8.1.2 Der überplante Bereich wird im nördlichen Teil als Betriebsgelände der Firma Rudolph genutzt. In diesem Bereich bestehen mehrere Gebäude bzw. Hallen sowie Krananlagen und Lagerflächen. Dieser Teilbereich wird von gut eingewachsenen Eingrünungsstrukturen (Hecken, teils Bäume) umgeben. Der westliche und südliche Teil des Planungsgebietes (Erweiterungsflächen des Betriebsgeländes) werden als Intensiv-Grünland genutzt.

Der in der Flurkarte auf Fl.-Nr. 154/2 eintragene landwirtschaftliche Weg ist vor Ort nicht mehr vorhanden. Die Fläche wird ebenfalls als Intensiv-Grünland genutzt.

8.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist im nördlichen Teil (Betriebsgelände der Firma Rudolph) nahezu eben. Die Flächen westlich des bestehenden Baustoffwerks besitzen eine mäßig starke Neigung in Richtung Westen. Das südliche Planungsgebiet ist topographisch durch einen Drumlin-Hügel gekennzeichnet. Dieser fällt vor allem nach Norden stark ab, in Richtung Westen, Osten und Süden ist das Gefälle etwas weniger steil. Die Anschlüsse an das bebaute Grundstück im Westen sind unproblematisch.

8.2 Übergeordnete Planungen

8.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

– A I 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [. . .]

– A I 1.1 In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwick-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

lung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.

– A I 1.3/ Strukturkarte — Festlegung als Gebietskategorie "ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"

– A I 2.1 — Die Belange der Ökologie, der Ökonomie sowie des Sozialwesens und der Kultur sollen miteinander vernetzt sowie bei Entscheidungen zur Raumnutzung gleichrangig eingestellt und ihre Wechselwirkungen beachtet werden. […] Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

– A I 2.4 — Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.

– A II 1.3 — Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.

– A II 2.1.1 — Zentrale Orte sollen

- als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
- als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
- die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
- mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
- kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
- die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen

– A II 2.1.3.2/ Strukturkarte — Bestimmung als Unterzentrum

– A II 2.1.5.1 — Die Unterzentren sollen die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen. Sofern erforderlich sollen sie auch für die Be-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

völkerung der Nahbereiche benachbarter Kleinzentren einzelne Funktionen wahrnehmen.

– A II 3/ Strukturkarte — Entwicklungsachse Kempten-Lindau; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.

– B I 1.2.2 — Als Träger der natürlichen Bodenfunktionen sowie als Archive der Natur- und Kulturgeschichte (Geotope) sollen die Böden gesichert und – wo erforderlich – wieder hergestellt werden. Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden.

– B II 1.1.2.1 — Durch die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen sollen die einzelnen Teilräume Bayerns als Industriestandorte gesichert und in allen Regionen die Investitions- und Innovationsfähigkeit des verarbeitenden Gewerbes weiter verbessert werden.

– B II 4.1 — In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

– B VI 1.1 — Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

– B VI 1.5 — In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten [...] sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. [...] Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für

– besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und

– Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

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

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

– A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.

– A III 3 Bestimmung der Gemeinde als Unterzentrum

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

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

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

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.2.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

Das Ziel B VI 1.5 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) und das Ziel B V 1.3 des Regionalplans Region Allgäu werden insofern eingehalten, als der im Planungsgebiet befindliche landschaftsprägende Drumlin in Richtung Süden verlagert wird und somit als landschaftliches Element erhalten bleibt.

8.2.4 Die Marktgemeinde Weiler-Simmerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 10.12.1999, geändert am 06.10.2000, am 13.02.2004, am 12.08.2005 und am 12.01.2007). Der nördliche Teil der überplanten Flächen wird hierin als Gewerbegebiet (GE) dargestellt, der westliche und südliche Teil als Flächen für die Landwirtschaft. Der integrierte Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet als "landschaftlich weniger attraktiven Bereich" dar.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

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

8.3 Erfordernis der Planung

8.3.1 Aus verschiedenen Gründen ist eine Erweiterung und bauliche Entwicklung des Baustoffwerks Rudolph erforderlich. Zum einen bestehen auf Grund der engen Grundstücksverhältnisse Schwierigkeiten hinsichtlich des An- und Abtransports von Materialien und Gütern durch Lkw. Die Transportfahrzeuge sind oft gezwungen, vor dem Betriebsgelände zu warten, was eine erhebliche Belastung der Anwohner bedeutet. Zum anderen wird seitens der Firma Rudolph aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine möglichst kontinuierliche Fertigung angestrebt. Da eine Auslieferung von Bau-Fertigteilen über den Winter auf Grund der verminderten Nachfrage in der Regel nur eingeschränkt erfolgen kann, bedarf die Firma großer Flächen zur Zwischenlagerung. Darüber hinaus besteht im Bereich des Baustoffwerks ein erheblicher Stellplatzmangel, der die Ausweisung neuer Parkmöglichkeiten erforderlich macht. Das bestehende Betriebsgelände ist folglich für einen reibungslosen Betriebsablauf nicht ausreichend dimensioniert und bedarf insofern einer Erweiterung. Der Erweiterungsbereich ist gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen, daher wäre diese Erweiterung ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zulässig. Um darüber hin-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

aus eine künftige bauliche Entwicklung der Firma auf dem bestehenden Betriebsgelände zu ermöglichen, ist eine Neu-Überplanung des Bereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Baustoffwerk Rudolph" der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg erforderlich. Es besteht eine konkrete Anfrage für die genannten Vorhaben von Seiten des Eigentümers des Baustoffwerks. Der Marktgemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

8.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.4.1 Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg geprüft.

8.4.2 Das bestehende Betriebsgelände eignet sich auf Grund seiner Verkehrsanbindung grundsätzlich für eine Erweiterung. Die Erweiterung findet auf Grund der Flächenverfügbarkeit in Richtung Westen und Süden statt.

8.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Notwendigkeit hingewiesen, den im Planungsbereich bestehenden Drumlin in südliche Richtung zu verlagern. Auf diese Weise soll diese landschaftlich wertvolle Hügelstruktur als Landschaftselement weitgehend erhalten werden.

8.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Betriebes zu ermöglichen, ohne die sensible landschaftliche Lage wesentlich zu beeinträchtigen. Zudem sollen Nutzungskonflikte zwischen der im näheren Umfeld bestehenden Wohn-Nutzung und Lärm-Emissionen auf Grund gewerblichen Lärms ausgeschlossen werden.

8.4.5 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht Zweck gebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt.

8.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Baustoffwerk Rudolph" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Als Festsetzungs-Alternative zu "Baustoffwerk Rudolph" wäre auch ein Industriegebiet (GI) möglich gewesen. Diese Alternative wurde jedoch nicht gewählt, da die Marktgemeinde durch die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) in diesem Bereich die Möglichkeit verlieren würde, hinsichtlich der Entwicklungen im Planungsgebiet steuernd einzugreifen. Auf diese Weise würde es in dem landschaftlich sensiblen Bereich eventuell zu Fehlentwicklungen kommen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.5.1.1 Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen, ist eine Zonierung innerhalb des Gebietes "Baustoffwerk Rudolph" eingearbeitet. Die Zonierung erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 der BauNVO (Gliederung der jeweiligen für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art der Nutzung).

Die Zonierung des Gebietes sieht unterschiedliche Emissions-Kontingente für den nördlichen Bereich ("Baustoffwerk $Rudolph_1$"), den südlichen Bereich ("Baustoffwerk $Rudolph_2$") und den westlichen Bereich ("Baustoffwerk $Rudolph_3$") vor. Der nördliche Bereich entspricht dem Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Baustoffwerk Rudolph" (Bestand). Für diesen sind die Lärm-Einwirkungen an den Immissions-Orten bekannt. Die Emissions-Kontingente wurden so berechnet, dass die Lärm-Emissionen der bestehenden betrieblichen Anlagen unverändert bleiben können (tagsüber (06 - 22 Uhr): 65 dB(A)/m^2, nachts (22 - 06 Uhr): 54 dB(A)/m^2). Für eine optimale schalltechnische Nutzbarkeit eines Gebietes ist es grundsätzlich günstig, wenn denjenigen Flächen, die dem maßgeblichen Immissions-Ort (hier Fl.-Nr. 155/3) näher liegen, niedrigere Emissions-Kontingente zugeordnet werden als den entfernteren Flächen. Aus diesem Grund wurde die Erweiterungsfläche in zwei Bereiche ("Baustoffwerk $Rudolph_2$" und "Baustoffwerk $Rudolph_3$") unterteilt. Der Bereich "Baustoffwerk $Rudolph_3$" liegt mit ca. 80 m Abstand nah am oben genannten Immissions-Ort. Für den Nachtzeitraum wurde deshalb ein niedrigeres Emissions-Kontingent festgesetzt (47 dB(A)/m^2). Der Bereich "Baustoffwerk $Rudolph_2$" weist einen größeren Abstand zu diesem Immissions-Ort auf. Deshalb wurde für diesen Bereich ein höheres Emissions-Kontingent für den Nachtzeitraum festgesetzt (52 dB(A)/m^2).

In allen drei Bereichen sind 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Dies bedeutet jedoch nicht, dass insgesamt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 6 solcher Wohnungen zugelassen werden können. Vielmehr wird die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen im gesamten Geltungsbereich auf 2 beschränkt. Diese Anzahl ist der Größe des Betriebes angemessen und schließt Fehlentwicklungen aus.

8.5.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung wurden mit Ausnahme der unterschiedlichen Emissions-Kontingente in allen drei Bereichen ("Baustoffwerk $Rudolph_1$", "Baustoffwerk $Rudolph_2$" und "Baustoffwerk $Rudolph_3$") einheitlich festgesetzt (einheitliche Typenschablonen). Diese Festsetzung erfolgte, obwohl im Bereich "Baustoffwerk $Rudolph_3$" keine Baugrenze festgesetzt wurde und insofern dort keine baulichen Anlagen zulässig sind, die über Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Lagerflächen hinausgehen. Da die getroffenen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung jedoch grundsätzlich von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unabhängig sind, wurden zugunsten einer einheitlichen Systematik keine abweichenden Festsetzungen für die drei Bereiche getroffen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.5.2 Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung

8.5.2.1 Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,65 befindet sich noch unterhalb der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbe- bzw. Industriegebiete (GE bzw. GI). Hierdurch wird die landschaftlich sensible Lage im Außenbereich berücksichtigt. Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen.

8.5.2.2 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.

8.5.2.3 Die Festsetzung maximaler Gesamthöhen für die Gebäude schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand und gewährleisten somit ein Einfügen hinzukommender Gebäude in das städtebauliche Gesamtbild. Eine Beschränkung der Wandhöhen ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da es sich beim Bestand bereits überwiegend um Baukörper mit geringer Dachneigung handelt und somit bereits entsprechende Wandflächen in Erscheinung treten.

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

8.5.4 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität sowohl eine geschlossene Bebauung bis 130 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.

8.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Stellplätze und Lagerflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

8.5.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.6.1 Das Gebiet ist über die "Steinbißstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Steinbißstraße" besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße B 308. Die "Steinbißstraße" ist für die Befahrung mit Lkw durch das Baustoffwerk Rudolph auch bei Umsetzung der Planung ausreichend dimensioniert. Nach Auskunft des Firmeninhabers beträgt die Anzahl der Befahrungen derzeit 50-70 Lkw pro Tag. Diese Anzahl wird sich durch die Erweiterung des Betriebsgeländes voraussichtlich nicht wesentlich erhöhen, da durch die Erweiterung zusätzliche Lagerflächen auf dem Betriebsgelände eingerichtet werden und somit Fahrten zu einem auswärtigen Lager im Hauptort Weiler entfallen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

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

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baustoffwerk Rudolph" (Abs. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird eine Erweiterung sowie eine bedarfsgerechte bauliche Entwicklung des bestehenden Baustoffwerks Rudolph ermöglicht.

9.1.1.2 Im nördlichen Teil des Plangebietes bestehen Gebäude und Anlagen des Baustoffwerks Rudolph. Der südliche und westliche Bereich wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

9.1.1.3 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den überplanten Bereich ein Gewerbegebiet (GE) bzw. Flächen für die Landwirtschaft dar. Er wird im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) zu diesem Bebauungsplan geändert.

9.1.1.4 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Baustoffwerk Rudolph" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich. Diese Umweltprüfung ersetzt gem. § 17 Abs. 1 UVPG die auf Grund der Art des Vorhabens erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung.

9.1.1.5 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 13.035 m^2 erfolgt auf externen Flächen der Gemarkung Ellhofen (Fl.-Nrn. 74 (Teilfläche) und 80 (Teilfläche)).

9.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 5,21 ha. In Bezug auf den Flächenbedarf im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Baustoffwerk Rudolph" (ca. 3,15 ha) muss jedoch berücksichtigt werden, dass hier bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits bebaut ist.

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

9.1.2.1 Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete:

– Es befinden sich keine Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete oder kartierte Biotope gem. Art. 13d BayNatSchG im Planungsbereich oder in der direkten Umgebung.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.1.2.2 Wasserschutzgebiete:

– Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

9.2.1.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich des aufzuhebenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Baustoffwerk Rudolph" im Norden und den neu überplanten Bereichen südlich und westlich dieses Gebietes. Für den nördlichen Bereich, dem ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan zu Grunde liegt, besteht bereits Baurecht. Daher findet hier kein Eingriff statt. Der westliche und südliche Bereich wird neu überplant. Es ist ein Eingriff vorhanden, der eine Ausgleichspflicht auslöst. Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht wird für den gesamten Bereich abgearbeitet.

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

– Bestandsaufnahme: Im nördlichen Bereich handelt es sich um das Betriebsgelände eines bestehenden Baustoffwerks mit den dazugehörigen Anlagen und Gebäuden. Die Flächen sind überwiegend versiegelt. In den westlichen, südlichen und östlichen Randbereichen des Betriebsgeländes bestehen gut eingewachsene Eingrünungsstrukturen. Es handelt sich hierbei um hochwüchsige Hecken aus standortgerechten, überwiegend heimischen Gehölzen. Die Erweiterungsflächen im Westen und Süden des bestehenden Betriebsgeländes werden als Intensivgrünland genutzt. Besondere Artenvorkommen (Arten der 'Roten Liste, gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regionnal bedeutsame Arten) sind in diesem Bereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und auf Grund der bestehenden Strukturen nicht zu erwarten.

– Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Betriebserweiterung geht auf Grund der Versiegelung Lebensraum für Arten des Intensivgrünlandes verloren. Die im Westen und Süden bestehenden, naturschutzfachlich hochwertigen Eingrünungsstrukturen werden großenteils entfernt. Durch die Festsetzung neuer Pflanzungen in den Randbereichen wird jedoch weiterhin eine gute Eingrünung gesichert. Durch diese Maßnahmen zur Minimierung können die Beeinträchtigungen reduziert werden. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) erfolgt durch die Entwicklung von trockenen Magerstandorten, Schaffung von Amphibien-Laichgewässern und Pflanzung von standortgerechten, heimischen Feldgehölzen eine Verbes-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

serung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten. Zerschneidungs- oder Isolations-Effekte sind auf Grund des Anschlusses der geplanten Erweiterungsflächen an den bestehenden Betrieb nicht zu erwarten. Im Bereich der bereits versiegelten Flächen entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die hochwertigen Heckenstrukturen bleiben erhalten. Die Grünlandflächen werden weiterhin intensiv genutzt. Im Bereich der Gebäude und Anlagen des Baustoffwerks ergeben sich keine Veränderungen.

9.2.1.3 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Bestandsaufnahme: Im nördlichen Bereich (bestehendes Baustoffwerk Rudolph) handelt es sich überwiegend um versiegelte bzw. befestigte Flächen. Die südlich und westlich an den bestehenden Betrieb angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Als Bodenart herrschen pseudovergleyte Braunerden vor. Bei diesen ist auf Grund ihrer stark schluffig-tonigen Anteile ein relativ hohes Vermögen zur Filterung von Schadstoffen und zur Pufferung von Säuren zu erwarten. Detailliertere Untersuchungen zum Baugrund bzw. zu den Bodenfunktionen liegen jedoch nicht vor.

– Prognose bei Durchführung: Die durch die geplanten Anlagen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im südlichen und westlichen Planungsbereich. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen dort verloren. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung (Verwendung sickerfähiger Belänge, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei) können die Beeinträchtigungen in diesen Bereich verringert werden. Im Bereich des bestehenden Baustoffwerks ergibt sich keine Veränderung.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten.

9.2.1.4 Geologie (Boden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Bestandsaufnahme: Der gesamte Bereich ist standortkundlich dem Bereich der aufgerichteten Vorlandmolasse zuzuordnen. Der Felsuntergrund setzt sich aus Mergeln, Konglomeraten und Sandsteinen zusammen. Im südlichen Planungsbereich besteht ein eiszeitlich bedingtes geologisches Element (Drumlin-Hügel). Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

– Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Anlagen und Baukörper kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Insbesondere im Bereich des bestehenden Drumlins findet eine erhebliche Abgrabung statt. Der hier anfallende Aushub wird jedoch großenteils im unmittelbaren Anschluss an das Planungsgebiet wieder abgelagert, so dass sich die Drumlin-Kuppe nach Süden verschiebt. Auf diese Weise wird das geologische Element

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

weitgehend erhalten. Zudem erfolgt im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen die Anlage eines drumlin-ähnlichen Hügels. Im Rahmen dieser Maßnahme ist eine Verwendung des restlichen Aushubmaterials vorgesehen. Der verlagerte Drumlin wird mit geeigneten Maßnahmen gegen Abrutschungen gesichert. Darüber hinaus anfallender, überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu erwarten. Der Drumlin-Hügel wird am jetzigen Standort erhalten.

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

– Bestandsaufnahme: Die im Planungsgebiet vorherrschenden Böden besitzen eine Funktion zur Versickerung von Niederschlagswasser. Es liegen jedoch keine genauen Informationen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse vor.

– Prognose bei Durchführung: Die durch die geplanten Anlagen entstehende Versiegelung führt zu einer verringerten Versickung von Niederschlagswasser sowie zu einer geringeren Grundwasser-Neubildungsrate im südlichen und westlichen Planungsbereich. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung (Verwendung sickerfähiger Belänge, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei) können die Beeinträchtigungen in diesem Bereich verringert werden. Im Bereich des bestehenden Baustoffwerks ergibt sich keine Veränderung.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

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

– Bestandsaufnahme: Die Schmutzwasser-Entsorgung des bestehenden Baustoffwerks erfolgt über Kanäle des Abwasserverbandes Rothach. Es besteht eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Die Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt teilweise über Flächenversickerung. Das restliche Niederschlagswasser fließt über einen bestehenden Regenwasserkanal entlang der "Steinbißstraße" zum "Angerbach" hin ab. Genauere Angaben zum Grundwasserstand innerhalb des Planungsbereiches liegen nicht vor.

– Prognose bei Durchführung: Die Schmutzwasser-Entsorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das Kanalnetz des Abwasserverbandes Rothach problemlos möglich. Das Gebiet wird an die bestehenden Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Abführung des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über großflächige Flächenversickerung. Dies ist auf Grund der Durchlässigkeit der vorkommenden Böden möglich. Um eine ausreichende Flächenversicke-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

rung zu gewährleisten, werden die geplanten Lagerflächen etc. in wasserdurchlässiger Bauweise (durchlässiger Belag, Kiesunterbau) ausgeführt. Durch die Flächenversickerung soll der bestehende Regenwasserkanal, welcher für eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser zu klein dimensioniert ist, entlastet werden.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schmutzwasser-Entsorgung des bestehenden Baustoffwerks erfolgt wie bisher über die Kanäle des Abwasserverbandes Rothach. Die Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt weiterhin teilweise über Flächenversickerung und teilweise über den bestehenden Regenwasserkanal.

9.2.1.7 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Bestandsaufnahme: Es handelt sich um einen Bereich ohne klimatisch wirksame Luftaustausch-Bahnen. Die Erweiterungsflächen im Süden und Westen besitzen als Grünlandflächen geringfügige Funktion als Kaltluft-Entstehungsgebiete. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Erweiterungs- sowie der angrenzenden Flächen treten zeitweilig Geruchsemissionen (Ausbringen von Gülle etc.) auf.

– Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geringen Anzahl an hinzukommenden Anlagen und Baukörpern sowie der geringfügigen Ausprägung der klimatischen Funktionen der Flächen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Die von den landwirtschaftlichen Flächen der Umgebung ausgehenden, zeitweiligen Geruchsbelastungen bleiben weiterhin bestehen.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Die zeitweiligen Geruchsbelastungen ausgehend von den landwirtschaflichen Flächen bleiben unverändert.

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

– Bestandsaufnahme: Das Planungsgebiet befindet sich im Außenbereich südwestlich des Ortsteils Ellhofen. In direkter Umgebung befinden sich zwei Wohngebäude und eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes besteht das Betriebsgelände eines Baustoffwerks mit den dazugehörigen Anlagen und Gebäuden. Das Betriebsgelände ist in den Randbereichen durch hochwüchsige Hecken aus standortgerechten, überwiegend heimischen Gehölzen eingegrünt. Der südliche und westliche Bereich, in dem eine Betriebserweiterung geplant ist, wird als Intensivgrünland genutzt. Im südlichen Planungsgebiet besteht ein landschaftsprägender Drumlin-Hügel. Dieser ist von Osten, Süden und Westen her einsehbar. Da im Planungsbereich bereits ein Baustoffwerk besteht, besitzt das Gebiet geringe Erholungseignung. Der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet als "landschaftlich weniger attraktiven Bereich" dar.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Anlagen und Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Die bestehenden Eingrünungsstrukturen gehen verloren. Der Drumlin im südlichen Planungsgebiet wird im überplanten Bereich abgegraben. Der Aushub wird jedoch großenteils südlich des Planungsbereiches abgelagert, so dass sich die Drumlin-Kuppe nach Süden verschiebt. Auf diese Weise wird das geologische Element weitgehend erhalten. Zudem erfolgt im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen die Anlage eines drumlin-ähnlichen Hügels. Auf diese Weise kann der Verlust des geologischen Elements am ursprünglichen Standort kompensiert werden. Umfangreiche Neupflanzungen in den Randbereichen des Planungsgebietes sichern eine gute Eingrünung.
– Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert. Der landschaftsprägende Drumlin bleibt an seinem jetzigen Standort erhalten.

9.2.1.9 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Bestandsaufnahme: Die biologische Vielfalt in den versiegelten Bereichen des bestehenden Baustoffwerks sowie im Bereich des Intensivgrünlands ist begrenzt. Im Bereich der bestehenden Hecken, die der Eingrünung des Betriebsgeländes dienen, ist eine höhere Artnevielfalt zu erwarten.
– Prognose bei Durchführung: Durch den Verlust der hochwertigen Heckenstrukturen erfolgt eine Beeiträchtigung der dort vorkommenden Arten. Durch die Planung einer umfangreichen Neu-Eingrünung in den Randbereichen des Planungsgebietes wird die Beeinträchtigung jedoch reduziert. In den übrigen Bereichen der Planung sind die Beeinträchtigungen der Artenvielfalt als nicht erheblich einzustufen.
– Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

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

– Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete oder kartierte Biotope gem. Art. 13d BayNatSchG im Planungsbereich oder in der direkten Umgebung.
– Prognose bei Durchführung: Da keine Schutzgebiete/Biotope von der Planung betroffen sind, ergibt sich keine Beeinträchtigung.
– Prognose bei Nicht-Durchführung: In Bezug auf das Schutzgut Schutzgebiete/Biotope ergeben sich keine Veränderungen.

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

– Bestandsaufnahme: Der Bereich besitzt auf Grund des bereits bestehenden Baustoffwerks eine geringe Funktion für die Naherholung. Der nördliche Planungsbereich wird als Baustoffwerk

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

genutzt. Von diesem gehen Lärmemissionen aus. Lärmbezogene Nutzungskonflikte sind jedoch derzeit nicht gegeben, da die Immissions-Richtwerte der TA Lärm (1998) an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Dies wurde im Rahmen einer Schallimmissions-Messung eines unabhängigen Sachverständigen der Firma Hils Consult nachgewiesen (Messbericht vom 10.10.2007). Der südliche und westliche Bereich, in dem eine Betriebserweiterung geplant ist, wird landwirtschaftlich genutzt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Erweiterungs- sowie der angrenzenden Flächen treten zeitweilig Geruchsemissionen (Ausbringen von Gülle etc.) auf. Im südlichen Planungsgebiet besteht ein landschaftsprägender Drumlin-Hügel. Der im westlichen Planungsgebiet in der Flurkarte eingetragene landwirtschaftliche Weg besteht vor Ort nicht mehr. Der Bereich wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

– Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Flächen in den Erweiterungsbereichen gehen verloren. Durch die Betriebserweiterung ist eine Erhöhung der Lärmemissionen zu erwarten. Diese wirken auf die Umgebungsbebauung ein und können zu Nutzungskonflikten führen. Durch die Festsetzung von Emissions-Kontingenten im Planungsgebiet wird jedoch sichergestellt, dass die zulässigen Immissions-Richtwerte der TA Lärm (1998) an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. In der schalltechnischen Untersuchung des Büros für Stadtplanung H. Sieber vom 19.10.2007 wurde nachgewiesen, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 17.10.2007 vorgesehen Anlagen die festgesetzten Emissions-Kontingente einhalten bzw. unterschreiten. Im Falle einer Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Einhaltung der Emissions-Kontingente im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (z.B. zugelassene Mess-Stelle nach § 26 BImSchG) nachzuweisen sein. Die von den landwirtschaftlichen Flächen der Umgebung ausgehenden, zeitweiligen Geruchsbelastungen bleiben weiterhin bestehen. Der Drumlin im südlichen Planungsgebiet wird im überplanten Bereich abgegraben. Der Aushub wird jedoch großenteils südlich des Planungsbereiches abgelagert, so dass sich die Drumlin-Kuppe nach Süden verschiebt. Auf diese Weise wird das geologische Element weitgehend erhalten. Zudem erfolgt im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen die Anlage eines drumlin-ähnlichen Hügels. Auf diese Weise kann der Verlust des geologischen Elements am ursprünglichen Standort kompensiert werden. Die Überplanung des im westlichen Planungsgebiet in der Flurkarte eingetragenen landwirtschaftlichen Weges führt zu keinen Beeinträchtigungen, da der Weg vor Ort nicht mehr besteht und auch keiner Wege-Nutzung unterliegt.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Die Lärm- bzw. Geruchsemissionen aus der betrieblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung bleiben bestehen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

9.2.1.13 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der nördliche Planungsbereich wird als Baustoffwerk genutzt. Von diesem gehen Lärmemissionen aus. Lärmbezogene Nutzungskonflikte sind jedoch derzeit nicht gegeben, da die Immissions-Richtwerte der TA Lärm (1998) an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Dies wurde im Rahmen einer Schallimmissions-Messung eines unabhängigen Sachverständigen der Firma Hils Consult nachgewiesen (Messbericht vom 10.10.2007). Der südliche und westliche Bereich, in dem eine Betriebserweiterung geplant ist, wird landwirtschaftlich genutzt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Erweiterungs- sowie der angrenzenden Flächen treten zeitweilig Geruchsemissionen (Ausbringen von Gülle etc.) auf. Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenen Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Betriebserweiterung ist eine Erhöhung der Lärmemissionen zu erwarten. Diese wirken auf die Umgebungsbebauung ein und können zu Nutzungskonflikten führen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Büro für Stadtplanung H. Sieber, 19.10.2007). Es wurden Emissions-Kontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schall-Leistungspegel) für das Planungsgebiet errechnet und festgesetzt. Die Emissions-Kontingente stellen für die Umgebung des Planbereiches sicher, dass die maßgeblichen Immissions-Richtwerte der TA Lärm (1998) eingehalten werden. In der o.g. schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 17.10.2007 vorgesehen Anlagen die festgesetzten Emissions-Kontingente einhalten bzw. unterschreiten. Im Falle einer Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Einhaltung der Emissions-Kontingente im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (z.B. zugelassene Mess-Stelle nach § 26 BImSchG) nachzuweisen sein. Die von den landwirtschaftlichen Flächen der Umgebung ausgehenden, zeitweiligen Geruchsbelastungen bleiben weiterhin bestehen.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Die Lärm- bzw. Geruchsemissionen aus der betrieblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung bleiben bestehen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

- Bestandsaufnahme: Der Bereich ist im nördlichen Teil nahezu eben, im südlichen Bereich besteht ein Drumlin-Hügel. Der westliche Bereich fällt nach Westen hin ab.
- Prognose bei Durchführung: Der Drumlin-Hügel wird nach Süden verlagert. Das Gelände im südlichen Planungsbereich wird eingeebnet. Auf Grund der so entstehenden Topographie in Verbindung mit der Zulässigkeit einer Errichtung von Flachdächern ist eine optimale Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete oder kartierte Biotope gem. Art. 13d BayNatSchG im Planungsbereich oder in der direkten Umgebung. Die Marktgemeinde Weiler-Simmerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 1999. Der nördliche Teil der überplanten Flächen wird hierin als Gewerbegebiet (GE) dargestellt, der westliche und südliche Teil als Flächen für die Landwirtschaft. Der integrierte Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet als "landschaftlich weniger attraktiven Bereich" dar. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Schutzgebiete, Biotope und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

9.2.1.16 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die Luftqualität im Planungsbereich wird durch den Betrieb des Baustoffwerks, die Abgas-Emissionen im Bereich der "Steinbißstraße" sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung der umgebenden Flächen geringfügig beeinträchtigt.
- Prognose bei Durchführung: Eine wesentliche Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe der Betriebserweiterung nicht zu erwarten. Nach Auskunft des Firmeneigentümers beträgt die Anzahl der Lkw-Bewegungen derzeit ca. 50-70 Lkw pro Tag. Diese An-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

zahl wird sich durch die Erweiterung des Betriebsgeländes voraussichtlich nicht wesentlich erhöhen, da durch die Erweiterung zusätzliche Lagerflächen auf dem Betriebsgelände eingerichtet werden und somit Fahrten zu einem auswärtigen Lager im Hauptort Weiler entfallen. Die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden, zeitweiligen Geruchs-Belastungen bleiben bestehen.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

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

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

– Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

9.2.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1 (Vorhabenstyp) und 6 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen: Bei der Planung handelt es sich nicht um ein reines oder allgemeines Wohngebiet (WR, WA), die festgesetzte bzw. berechnete GRZ wird größer als 0,30 sein, und es befindet sich ein landschaftlich wertvoller Drumlin im Planungsgebiet. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2), wie nachfolgend dargelegt, angewandt.

Bei der Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung werden nur diejenigen Bereiche in die Bilanzierung mit einbezogen, für die tatsächlich ein Eingriff erfolgt. Es handelt sich hierbei um die südlich und westlich an das bestehende Baustoffwerk Rudolph angrenzenden Flächen (Bereiche der geplanten Betriebserweiterung) sowie die Bereiche, in denen Eingrünungsstrukturen des Baustoffwerks Rudolph verloren gehen. Für die übrigen Bereiche (Flächen mit Anlagen und Gebäuden des bestehenden Betriebes) besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Baustoffwerk Rudolph" bereits Baurecht. Hier erfolgt demnach kein Eingriff, der einen Aus-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

gleich erfordern würde.

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

9.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Im Bereich der Betriebserweiterung handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Im Bereich der Eingrünungsstrukturen des Baustoffwerks handelt es sich um Gehölze aus überwiegend einheimischen Arten. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

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

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

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

9.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um einen Bereich mit landschaftlich teils hochwertigen Strukturen (Drumlin-Hügel, Hecken). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.

9.2.2.8 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen lässt sich keine einheitliche Gesamt-Zuordnung vornehmen. Für die Bereiche des Drumlins und der Eingrünungsstrukturen erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II). Für die übrigen Bereiche erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

9.2.2.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o.g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).

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

- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Wasser)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Reduzierung des Versiegelungsgrades (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

– Eingrünung des Planungsgebietes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

9.2.2.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich für die Bereiche des Drumlins und der Eingrünungsstrukturen ein Kompensationsfaktor von 0,8 (Feld A II, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 8.105 m^2 ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 6.484 m^2. Für die übrigen Bereiche ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,6 (Feld A I, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 10.919 m^2 ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 6.551 m^2. Insgesamt ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 13.035 m^2.

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensations-faktor	Fläche (m^2)	erforderliche Ausgleichsfläche (m^2)
Grünland/Planung "Baustoffwerk Rudolph"	A I	0,6	10.919	6.551
Drumlin bzw. Hecken/Planung "Baustoffwerk Rudolph"	A II	0,8	8.105	6.484
Summe			**19.024**	**13.035**

9.2.2.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Planungsgebietes auf den Fl.-Nrn. 74 (Teilfläche) und 80 (Teilfläche) der Gemarkung Ellhofen.

9.2.2.13 Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich um rekultivierte Kiesabbau-Flächen. Der überwiegende Teil der Flächen wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Lediglich im westlichen Bereich bestehen einige Ablagerungen von Aushub aus dem Kiesabbau.

9.2.2.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Da sich in der direkten Umgebung der Ausgleichsflächen mehrere Drumlin-Hügel befinden, werden die Flächen mit einem drumlin-ähnlichen Element gestaltet. Hierzu werden die Teile des Aushubmaterials vom bestehenden Drumlin im Planungsgebiet verwendet, welche nicht im Zuge der Verlagerung des Drumlins südlich des Planungsbereiches abgelagert werden. Zusätzlich kann Material aus dem Kieswerk verwendet (z.B. kiesiges Material).
- Auf der Kuppe des drumlin-ähnlichen Hügels wird Humus aufgetragen und – analog zu den umliegenden Drumlins – ein Einzelbaum gepflanzt (z.B. Berg-Ahorn, Walnussbaum, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Sommer-Linde).
- Die Süd-, West- und Osthänge des Hügels verbleiben zunächst als Rohboden-Standorte zur Entwicklung artenreicher, trockener Magerrasen. Die Magerrasen sind in den ersten 3 Jahren mindestens zweimal jährlich durch Mahd zu pflegen. Nach einer ausreichenden Entwicklung (ab ca. 3 Jahren) kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau geprüft werden, ob eine extensive Beweidung der Flächen einer weiteren Entwicklung der Magerrasen förderlich ist. In diesem Fall wäre ab diesem Zeitpunkt statt einer Pflege durch Mahd auch eine Beweidung der Fläche, unter Umständen mit beschränktem Viehbesatz, möglich.
- Im westlichen Bereich der Flächen (derzeitige Ablagerungsflächen) sowie im Osten (derzeitig vernässte Geländemulde) werden kleinstrukturierte Amphibien-Laichgewässer geschaffen. Diese Biotopstrukturen dienen der Anknüpfung an die zu einem späteren Zeitpunkt auf den angrenzenden Flächen geplanten Feuchtflächen (Feuchtbiotope, Kieswaschwasserteich).
- In den Randbereichen der Ausgleichsflächen (Süden bzw. Norden) sind Pflanzungen von verschiedenen Feldgehölzen vorgesehen (z.B. Schlehe, Hunds-Rose, Weißdorn, Echter Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche, Gewöhnlicher Hasel, Kornelkirsche, Sanddorn).

9.2.2.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m^2
Rekultivierte Kiesabbaufläche	extern	intensiv genutztes Grünland bzw. Ablagerungsfläche	Schaffung eines drumlin-ähnlichen Hügels; Pflanzung eines Baumes auf der Kuppe; Entwicklung von Magerrasen auf den Hängen; Schaffung von Amphibien-Laichgewässern; Pflanzung standortgerechter, heimischer Feldgehölze	15.347
Summe				**15.347**

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.2.2.16 Die Maßnahmen ergeben einen Überschuss von 2.312 m^2 an Ausgleichsfläche. Der Überschuss an Ausgleichsfläche wird benötigt, um dem Entwicklungszeitraum der zu entwickelnden Biotope (Laichgewässer, Magerrasen, Feldgehölze) Rechnung zu tragen.

Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

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

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

9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

9.3.1.2 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

9.3.1.3 Es liegt ein Schallimmissions-Messbericht der Firma Hils Consult, Kaufering, vom 10.10.2007 vor.

9.3.1.4 Es liegt ein Immissionsschutz-Gutachten des Büros für Stadtplanung H. Sieber, Weißensberg, vom 19.10.2007 vor.

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

9.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

9.3.2.2 Es liegen keine exakten Informationen zu den geologischen Verhältnissen sowie dem Grundwasserstand vor.

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

9.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung der Bebauung) sowie der Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung eines drumlin-ähnlichen Hügels, Pflanzung eines Baumes auf der Kuppe, Entwicklung von Magerrasen auf den Hängen, Schaffung von Amphibien-Laichgewässern, Pflanzung standortgerechter, heimischer Feldgehölze) sollte durch die

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Marktgemeinde Weiler-Simmerberg über einen Zeitraum von 10 Jahren nach Ausführung der Maßnahmen alle zwei Jahre, nach Ablauf der 10 Jahre alle fünf Jahre durchgeführt werden. Die zu entwickelnden Magerrasen sind in regelmäßigen Abständen (mindestens zweimal jährlich) durch Mahd zu pflegen. Nach Ablauf von drei Jahren nach Ausführung der Maßnahme kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau entschieden werden, ob statt einer Pflege durch Mahd auch eine extensive Beweidung der Fläche möglich ist. Die Überwachung dieser Pflege sollte alle zwei Jahre durch die Marktgemeinde Weiler-Simmerberg stattfinden.

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

9.3.4.1 Es handelt sich um ein bestehendes Baustoffwerk, das durch die Planung erweitert und baulich entwickelt werden soll.

9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 5,21 ha.

9.3.4.3 Es befinden sich keine Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete/amtlich kartierten Biotope innerhalb oder in der Nähe des Planungsgebietes.

9.3.4.4 Es befinden sich Flächen mit geringer sowie mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im Planungsgebiet. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes besteht ein Baustoffwerk. Dieses ist mit Heckenstrukturen eingegrünt. Die für die Betriebserweiterung vorgesehenen Flächen im Süden und Westen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Im südlichen Planungsbereich befindet sich ein landschaftsprägender Drumlin. Der Planungsbereich ist durch die intensive betriebliche bzw. landwirtschaftliche Nutzung (Lärm- bzw. Geruchsemissionen) bereits vorbelastet. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume (Verlust der bestehenden Hecken), Boden und Wasser (Abgrabung, Versiegelung) und Landschaftsbild (Verlagerung des Drumlins) aus.

9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Minimierung des Versiegelungs-Grades; Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Eingrünung des Planungsgebietes; Aufwertung der Ausgleichsflächen durch Schaffung eines drumlin-ähnlichen Hügels, Pflanzung eines Baumes auf der Kuppe, Entwicklung von Magerrasen auf den Hängen, Schaffung von Amphibien-Laichgewässern und Pflanzung standortgerechter, heimischer Feldgehölze.

9.3.4.6 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.

9.3.4.7 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.1 Abstandsflächen

10.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 BayBO zu Grunde gelegt.

10.2 Örtliche Bauvorschriften

10.2.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

10.2.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ebenfalls Satteldächer bzw. Flachdächer auf.

10.2.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist an den Bestand der Gebäude im Planungsgebiet angepasst, ermöglicht jedoch im Sinne der Bauherrschaft ein etwas breitetes Spektrum als die Festsetzungen im aufzuhebenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Baustoffwerk Rudolph".

10.2.1.3 Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen. Die Vorschriften über Farben orientieren sich an den bestehenden Gebäuden im Planungsgebiet. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

10.2.2 Sonstige Regelungen:

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

11 Begründung – Sonstiges

11.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.2 Wesentliche Auswirkungen

11.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

11.3 Kennwerte

11.3.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,21 ha

11.3.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Flächen für "Baustoffwerk Rudolph"	4,67	89,6 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,19	3,7 %
öffentliche Grünflächen	0,35	6,7 %

11.4 Erschließung

11.4.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach, Lindenberg

11.4.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgung Ellhofen e.G.

11.4.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Vorarlberger Kraftwerke AG (VKW)

11.4.4 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg

11.4.5 Müllentsorgung durch: ZAK Kempten

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

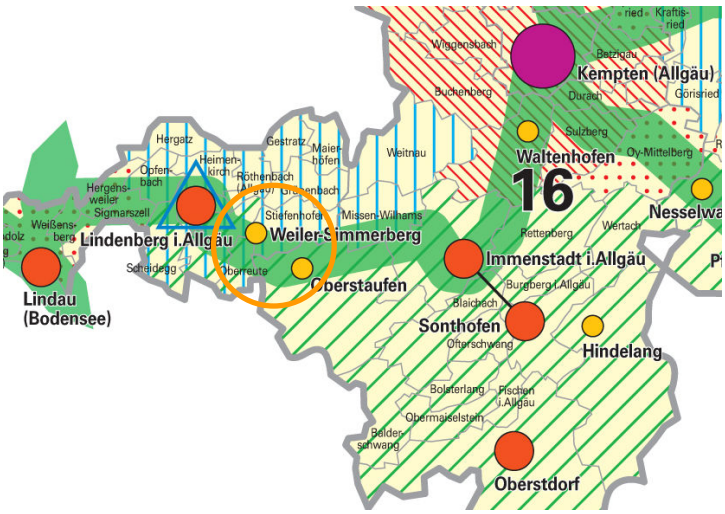
11.5 Planänderungen

11.5.1 Bei der Planänderung vom 06.12.2007 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Marktgemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 10.12.2007 enthalten):

- Aufnahme eines Hinweises zur Einhaltung der Emissions-Kontingente bei einer Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen (u.a. redaktionelle Klarstellung der Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen im Planungsgebiet)

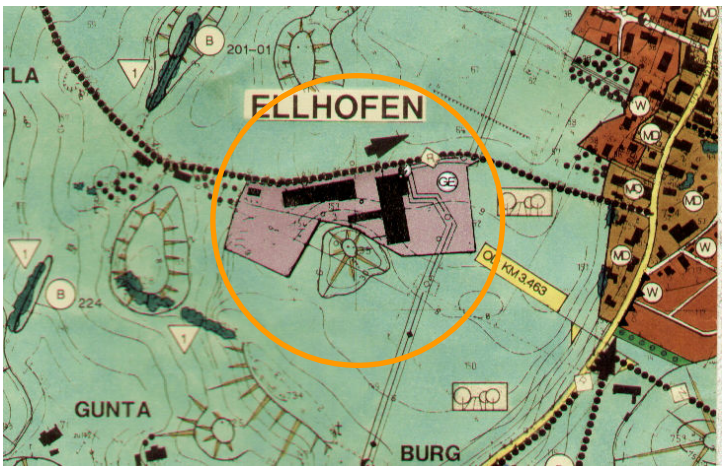
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll", Lage auf der Entwicklungsachse Kempten - Lindau



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu 2006, Karte 1 "Raumstruktur"; Darstellung als "Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll", Lage auf der Entwicklungsachse Kempten - Lindau

Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Südosten auf das bestehende Baustoffwerk Rudolph und die geplanten Erweiterungsflächen; links im Bild der bestehende Drumlin

Blick von Norden auf die westliche Fläche der Betriebserweiterung

Blick von Nordosten auf den im südlichen Planungsbereich bestehenden Drumlin; rechts im Bild die den Betrieb umgebenden Hecken

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Osten auf die Eingrünungsstrukturen (Hecken); im Hintergrund Brückenkran des Baustoffwerks Rudolph

Blick von Südwesten auf die Ausgleichsflächen; links im Bild die Aufschüttungsbereiche

Blick von Nordosten auf die Ausgleichsflächen; im Hintergrund ein Drumlin mit Einzelbaum

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

14 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 10.09.2007. Der Beschluss wurde am 05.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Weiler-Simmerberg, den ....

(Karl-Heinz Rudolph, 1. Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 10.10.2007 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05.11.2007 bis 04.12.2007 (Billigungsbeschluss vom 22.10.2007; Entwurfsfassung vom 19.10.2007; Bekanntmachung am 26.10.2007) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Marktgemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Weiler-Simmerberg, den ....

(Karl-Heinz Rudolph, 1. Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 10.09.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 23.10.2007 (Entwurfsfassung vom 19.10.2007) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weiler-Simmerberg, den ....

(Karl-Heinz Rudolph, 1. Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 10.12.2007 über die Entwurfsfassung vom 06.12.2007.

Weiler-Simmerberg, den ....

(Karl-Heinz Rudolph, 1. Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Marktgemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Weiler-Simmerberg, den ....

(Karl-Heinz Rudolph, 1. Bürgermeister)

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

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

Weiler-Simmerberg, den ....

(Karl-Heinz Rudolph, 1. Bürgermeister)

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

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

Weiler-Simmerberg, den ....

(Karl-Heinz Rudolph, 1. Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am: 19.10.2007

Plan geändert am: 06.12.2007

Planer:

..... Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

(Unterschrift)

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.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen