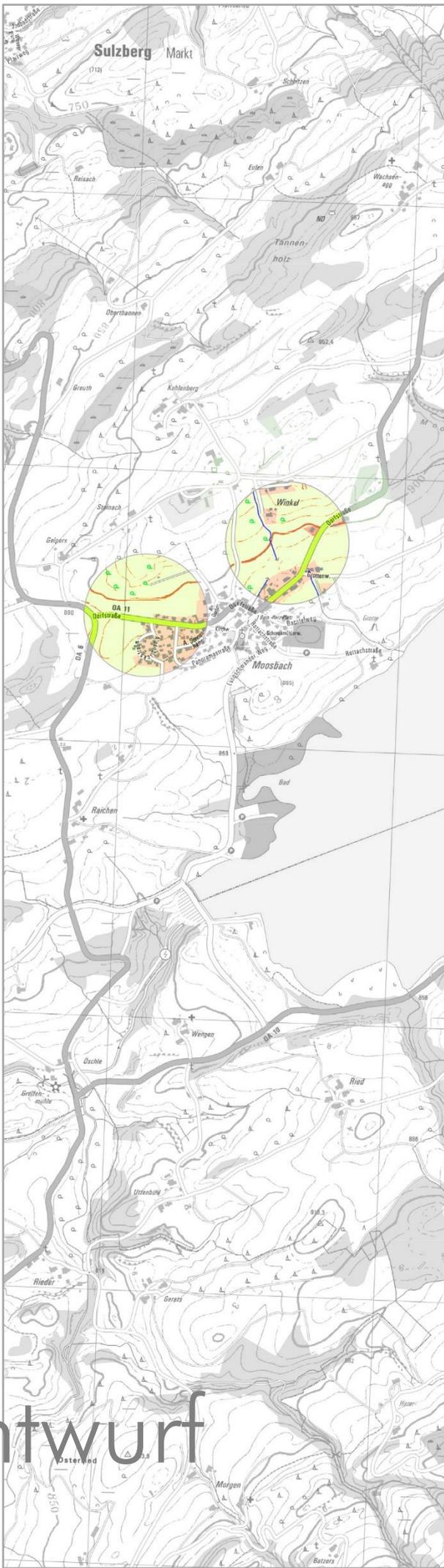


Entwurf



Markt Sulzberg

10. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich "Moosbach West" und
im Bereich des Bebauungsplanes "Winkelhalde"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 13
5	Begründung – Sonstiges 36
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 38
7	Begründung – Bilddokumentation 39
8	Verfahrensvermerke 41

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Sulzberg die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Moosbach West" und im Bereich des Bebauungsplanes "Winkelhalde" in öffentlicher Sitzung am festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung der Änderungsbereiche

- 3.1.2.1 Der zu ändernde Bereich "Moosbach West" befindet sich am westlichen Ortseingang des Ortsteiles "Moosbach". Im Osten und Süden grenzt der Änderungsbereich an bestehende Wohnbebauung an. Nördlich und westlich befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland.
- 3.1.2.2 Der Änderungsbereich im Bereich des Bebauungsplanes "Winkelhalde" liegt am nordöstlichen Ortseingang des Ortsteiles Moosbach zwischen dem bestehenden Siedlungskörper und der nördlich davon gelegenen Feuerwehr. Südlich grenzt Wohnbebauung an. Westlich, nördlich und östlich schließen an den Bereich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich neben der Feuerwehr vereinzelte Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Außenbereich. Durch den Änderungsbereich verläuft ein derzeit verdolter Graben, der im Zuge der weiteren Planung geöffnet und verlegt werden soll.

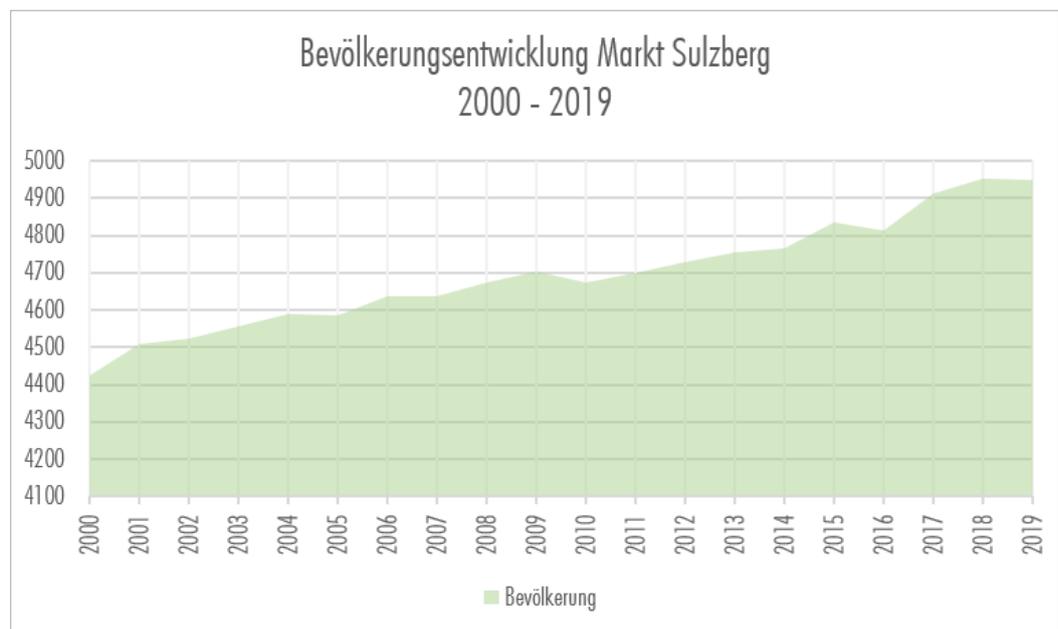
3.1.3 Erfordernis der Planung

- 3.1.3.1 Im zu ändernden Bereich "Moosbach West" soll die Wohnbaufläche des bestehenden Siedlungskörpers geringfügig erweitert werden, um die Voraussetzungen für eine weitere bauleitplanerische Tätigkeit zur Errichtung von Wohnbebauung zu ermöglichen. Hierfür liegt dem Markt bereits eine konkrete Anfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses vor. Da durch die Ausweisung der Flächen der Siedlungskörper abgerundet wird und kein weiteres Vorstoßen über die bereits entlang der "Alpenblickstraße" befindlichen Wohngebäude erfolgt, ist dies städtebaulich sinnvoll und vertretbar.
- 3.1.3.2 Im Änderungsbereich "Winkelhalde" besteht ein Erfordernis, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten und bislang nicht bebauten Wohnbauflächen zu erweitern, um die Umsetzung des Baugebietes "Winkelhalde" zu ermöglichen. Durch die Realisierung des Baugebietes soll Wohnfläche zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung entstehen. Hierfür erstellt der Markt Sulzberg im Parallelverfahren den Bebauungsplan "Winkelhalde", der eine Bebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern sowie entlang der Kreisstraße mit drei Mehrfamilienhäusern vorsieht. Im Norden des Änderungsbereiches ist bereits im Bereich des bestehenden Feuerwehrgebäudes "Fläche für Gemeindebedarf" dargestellt. Diese soll im Zuge der Flächennutzungsplanänderung

vergrößert werden, um die Unterbringung eines Kindergartens für die ortsansässige Bevölkerung zu ermöglichen.

- 3.1.3.3 Dem Markt Sulzberg liegen bereits zahlreiche Anfragen für Wohnbaugrundstücke aus der ortsansässigen Bevölkerung vor. Konkret listet der Markt Sulzberg zum Zeitpunkt der Planaufstellung Anfragen für einen Bauplatz von über 200 Bürgerinnen und Bürgern. Dieser vorhandene Bedarf kann durch die bereits ausgewiesenen Wohnbaugebiete sowie die wenigen bestehenden Baulücken im Siedlungsgefüge nicht gedeckt werden.
- 3.1.3.4 Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen "Moosbach West" und im Bereich des Bebauungsplanes "Winkelhalde" ist es dem Markt nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Im Markt Sulzberg gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Zudem ist die letzte Wohngebietsausweisung (Bebauungsplan "Seeblickstraße") im Ortsteil "Moosbach" bereits 8 Jahre her und fast vollständig umgesetzt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich noch drei unbebaute Grundstücke. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Moosbach-Südwest" noch zwei unbebaute Wohnbaugrundstücke. Diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen dem Markt nicht für eine Veräußerung an interessierte Bauherren zur Verfügung. Darüber hinaus ist der Ortsteil "Moosbach" bereits flächendeckend bebaut. Lediglich eine einzelne Baulücke (Fl.-Nr. 26) steht für eine Bebauung potentiell zur Verfügung (s. Anlage 1).
- 3.1.3.5 Derzeit befindet sich der Bebauungsplan "Zanderstraße" (rechtskräftig seit 26.04.2018) im Ortsteil "Öschle" in der Umsetzung. In diesem Bereich hat der Markt Sulzberg ein 1,93 ha großes Wohngebiet zur Bereitsstellung von Bauplätzen für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie für Hausgruppen ausgewiesen. Insgesamt sind ca. 35 Wohnbaugrundstücke zur Deckung des Bedarfs der örtlichen Bevölkerung entstanden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dieser Bebauungsplan noch nicht umgesetzt, es ist jedoch bereits ersichtlich, dass die große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken allein durch diesen Bebauungsplan und die wenigen, vorhandenen Baulücken im Markt nicht gedeckt werden kann (s. Anlage 2).
- 3.1.3.6 Im Markt "Sulzberg" gibt es noch vereinzelte Grundstücke, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen oder die als Baulücke im Innenbereich derzeit bebaubar sind (s. Anlage 3). Am nördlichen Ortsrand des Marktes gibt es derzeit darüber hinaus im Flächennutzungsplan einen als "Wohnbaufläche" dargestellten Bereich, für den es noch keinen Bebauungsplan gibt und der folglich auch derzeit nicht bebaubar ist. Diese Darstellung soll jedoch für eine zukünftige Baugebietsausweisung zur Abrundung des Ortsrandes erhalten bleiben (s. Anlage 4).
- 3.1.3.7 Der Markt Sulzberg verzeichnet eine seit Jahrzehnten stetig ansteigende Bevölkerungszahl. In den vergangenen 20 Jahren stieg die Bevölkerungszahl um ca. 11,9% von 4.424 Einwohnern im Jahr 2000 auf 4949 Einwohner zum Stichtag 31.12.2019. Lediglich in den letzten Jahren ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen, der jedoch dem allgemeinen Trend nicht entgegensteht. Aufgrund der

insgesamt stark steigenden Bevölkerungszahlen ist davon auszugehen, dass mittelfristig kein gegenteiliger Entwicklungstrend zu erwarten ist. Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ist jedoch nicht nur die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen, sondern auch weitere, insbesondere demographische Entwicklungen, die den Wohnraumbedarf des Marktes Sulzberg beeinflussen. Seit Jahren ist ein bundesweiter Trend zu beobachten, der sinkende Belegungsdichten des zur Verfügung stehenden Wohnraums zeigt. Dies äußert sich beispielsweise auch in einem Trend zu Einpersonenhaushalten und einer steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche, die im Ergebnis zu einem steigenden Bedarf nach Wohnraum führt. Die Deckung dieses Bedarfes ist innerhalb des Marktes Sulzberg wichtig, um vor allem junge Familien von einer Abwanderung in andere Gemeinden abzuhalten.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2020

Der Bedarf an Wohnraum im Markt Sulzberg konzentriert sich aufgrund der diversen Anforderungen aus der Bevölkerung nicht ausschließlich auf Einfamilienhäuser. Zur Sicherstellung eines breiten Angebotes an Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen und vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist es dem Markt Sulzberg wichtig, unterschiedliche Wohnformen zu fördern. Bei der Ausweisung des Wohngebietes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung deshalb darauf geachtet, nicht ausschließlich Einfamilienhäuser festzusetzen, sondern auch Wohnraum in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen. Damit wird der Teil der Bevölkerung angesprochen, der sich bewusst gegen ein Einfamilienhaus entscheidet, der finanziell nicht in der Lage ist ein Einfamilienhaus zu erwerben oder dessen Lebenssituation ein gewisses Maß an Flexibilität erfordert.

Nicht zuletzt aufgrund junger Familien im Marktgemeindegebiet ist der Bedarf für einen Kindergarten im Ortsteil Moosbach gegeben, der ebenfalls im Änderungsgeltungsbereich umgesetzt werden soll. Grundsätzlich sieht der Markt Sulzberg eine organische und auf den Bedarf abgestimmte

Siedlungsentwicklung vor, die sich sowohl auf die Wohnraumentwicklung als auch die zur Verfügungstellung sozialer Infrastruktur konzentriert.

3.1.4 Übergeordnete Planungen, Standortwahl

3.1.4.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Sulzberg als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- 8.1 Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.
- 8.3.1 Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

3.1.4.2 Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Wie unter "Erfordernis der Planung" bereits erläutert wurde, bestehen im Markt Sulzberg lediglich vereinzelte Baulücken, die dem großen Bedarf nach Wohnbauflächen nicht gerecht werden (s. Anlage 1).

- 3.1.4.3 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.
 - B IV 1.1 Der flächendeckende öffentliche Personennahverkehr soll in allen Nahverkehrsräumen insbesondere im Hinblick auf Taktverkehre und abgestimmte Anschlüsse ausgebaut werden. [. . .]
 - B IV 3.1.2 Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert 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. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
 - B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
 - B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.
- 3.1.4.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

- 3.1.4.5 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.1.4.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.1.5 Standortwahl

- 3.1.5.1 Für den Standort "Moosbach West" soll ein einzelnes Wohnbaugrundstück zur Errichtung eines Wohnhauses ausgewiesen werden. Es wurden keine weiteren Standorte Markt Sulzberg geprüft. Der Bereich "Moosbach West" eignet sich aufgrund des Anschlusses an den bestehenden Siedlungskörper für die Erweiterung durch weitere Wohnbaufläche in geringen Umfang. Zudem erfolgt durch die Ausweisung eine Abrundung des Siedlungskörpers, die nicht über die bereits im Süden der "Dorfstraße" liegende Bebauung in die freie Landschaft hinausragt.
- 3.1.5.2 Im Bereich des Bebauungsplanes "Winkelhalde" soll Wohnbaufläche sowie Gemeinbedarffläche für einen Kindergarten und für die bereits bestehende Feuerwehr geschaffen werden. Eine Prüfung von Alternativstandorten erfolgte nicht. Der Bereich Winkelhalde ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Gemeinbedarffläche dargestellt. Die übrigen Flächen sind überwiegend "Flächen für die Landwirtschaft". Grundsätzlich ist der Standort jedoch im Flächennutzungsplan für Wohngebietserweiterungen vorgesehen, wenngleich für die geplante Bebauung eine Erweiterung der bisherigen Darstellungen erforderlich ist. Dies betrifft sowohl die Wohnbauflächen als auch die Flächen für Gemeinbedarf, die für die Errichtung des geplanten Kindergartens für den Ortsteil "Moosbach" erweitert werden müssen. Der Standort eignet sich insbesondere auf der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten ausgewiesenen Bauflächen sowie der guten Anbindung an den Ortskern von "Moosbach".
- 3.1.5.3 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Marktgemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 3.1.5.4 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wird von der Verwaltung im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes "Winkelhalde" geprüft.
- 3.1.5.5 Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

3.1.6 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

3.1.6.1 Die Marktgemeinde ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Baufläche, insbesondere für das Wohnen und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.

3.1.7 Verkehrsanbindung

3.1.7.1 Der Bereich "Moosbach West" ist über die Lage an der "Dorfstraße" gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Bei der "Dorfstraße" handelt es sich um die Kreisstraße "OA 11", über die auch eine Anbindung an das regionale Straßennetz erfolgt. Im weiteren Verlauf besteht durch Anschluss an die "OA 6" eine Anbindung an die Bundesautobahn A 7 ("Memmingen" – "Füssen") und damit an das überregionale Verkehrsnetz.

3.1.7.2 Der Bereich "Winkelhalde" befindet sich ebenfalls direkt an der Kreisstraße "OA 11" an der nördlichen Zufahrt zum Ortsteil "Moosbach" und verfügt damit ebenfalls über gute Anbindungen an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Der Bereich "Winkelhalde" befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ein Hinausversetzen des Ortseingangsschildes in den Bereich des bestehenden Feuerwehrgebäudes und damit eine Reduktion der zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h auf 50 km/h. Durch diese Maßnahme in Verbindung mit einer Verbreiterung der Kreisstraße ist die Ausweisung von Wohnbaufläche und die Erschließung über diese Straße möglich.

3.2 Stand vor der Änderung für den Bereich "Moosbach West"; Inhalt der Änderung für den Bereich "Moosbach West"

3.2.1 Stand vor der Änderung für den Bereich "Moosbach West"

3.2.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 15.12.2000) sind die Flächen derzeit als "Flächen für die Landwirtschaft", "Eingrünung von Bauflächen", "Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen mit anbaufreiem Streifen" sowie "Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild" dargestellt.

3.2.2 Inhalt der Änderung für den Bereich "Moosbach West"

3.2.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend "Wohnbauflächen (W)" sowie "Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen mit anbaufreiem Streifen" dargestellt. Letztere wird damit unverändert aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan übernommen

- 3.3 Stand vor der Änderung für den Bereich des Bebauungsplanes "Winkelhalde"; Inhalt der Änderung für den Bereich des Bebauungsplanes "Winkelhalde"**
- 3.3.1 Stand vor der Änderung für den Bereich des Bebauungsplanes "Winkelhalde"**
- 3.3.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 15.12.2000) sind die Flächen derzeit als "Wohnbauflächen", "Eingrünung von Bauflächen", "Flächen für die Landwirtschaft", "Fließgewässer" sowie eine "Bachöffnung" dargestellt.
- 3.3.2 Inhalt der Änderung für den Bereich des Bebauungsplanes "Winkelhalde"**
- 3.3.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend als "Wohnbauflächen (W)", "Flächen für Gemeinbedarf", "Fließgewässer" sowie als "Bachöffnung" dargestellt. Die "Bachöffnung" wird unverändert übernommen.

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

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Moosbach West" und im Bereich des Bebauungsplanes "Winkelhalde" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft einen ca. 1,06 ha großen Bereich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Moosbach (BP "Winkelhalde") und eine weitere Teilfläche von 0,18 ha am westlichen Ortsausgang (Bereich "Moosbach West"). Im Änderungsteilbereich "Winkelhalde" sind eine Eingrünung von Bauflächen und Fläche für die Landwirtschaft sowie eine Bachrenaturierung dargestellt. Im Teilbereich "Moosbach West" sind die Bestandsstraße, Eingrünung von Bauflächen und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ziel der vorliegenden Änderung ist die Darstellung von Wohnbauflächen und am nordöstlichen Rand der "Winkelhalde" von Flächen für den Gemeinbedarf.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich "Winkelhalde" handelt es sich um Grünlandflächen am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Moosbach, der südöstlich des Hauptortes Sulzberg am "Rottachsee" liegt. Weiter südlich liegt die Bestandsbebauung des Ortsteiles Moosbach, nordöstlich befindet sich das bereits bestehende Feuerwehrgebäude. Direkt angrenzend liegen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. In den westlichen Teil des überplanten Gebietes ragt ein Bachlauf hinein.

Der Änderungsteilbereich "Moosbach West" liegt direkt am westlichen Ortsausgang an der "Dorfstraße" und wird von der Straße, im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen und im Osten durch bestehende Wohnbebauung eingegrenzt.

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient einerseits der Grundlagenbildung für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Winkelhalde" zur Ausweisung eines Wohngebietes und andererseits auch der Darstellung einer kleinen Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand.

4.1.1.4 Für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen "Winkelhalde" und "Moosbach West" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,24 ha, davon sind 1,06 ha Wohnbauflächen, 0,02 ha Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen mit anbaufreiem Streifen, 0,03 ha Eingrünung von Bauflächen und 0,13 ha Flächen für den Gemeinbedarf. Die dargestellte Bachrenaturierung wird beibehalten.

4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene bzw. bei der Baugenehmigung.

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

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Region Allgäu (Fassung vom 28.11.2006) sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht direkt berührt. Jedoch liegen die beiden Änderungsbereiche – wie der gesamte Ortsteil Moosbach – am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees".

4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 03.07.2000):

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und stellt im Bereich "Winkelhalde" die Bachrenaturierung dar. Außerdem sind am Rand der bisher dargestellten Wohnbauflächen in beiden Teilbereichen Eingrünungen von Bauflächen dargestellt.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ("Rottachberg und Rottachschlucht", Nr. 8327-304) befindet sich etwa 2 km südwestlich des Ortsteiles Moosbach. Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Bereich "Winkelhalde"

- Etwa 20 m nordwestlich des Änderungsbereiches findet sich eine Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Gehölze südlich und nördlich von Moosbach" (Biotop-Nr. 8328-0258, Teilfläche 3). Ein weiteres Biotop (Teilfläche 1) liegt ca. 150 m südöstlich des Änderungsbereiches, dabei handelt es sich um das Biotop "Bach mit Begleitgehölz im Osten von Moosbach" (Biotop-Nr. 8328-0087). Es finden sich weitere Biotope im erweiterten Umfeld des Plangebietes. Aufgrund der räumlichen Distanz und der dazwischenliegenden Bebauung werden diese von der Planung jedoch nicht beeinflusst.
- Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Illerschleife oberhalb Martinszell und unteres Rottachtal" (LSG-00132.01) liegt in einer Entfernung von ca. 1,95 km südwestlich des Änderungsbereiches. Das am nächsten gelegene Naturschutzgebiet "Widdumer Weiher" (NSG-

00539.01) befindet sich bereits in einer Entfernung von über 4 km zur "Winkelhalde". Aufgrund der räumlichen Distanz und der dazwischenliegenden Bebauungen werden diese Schutzgebiete durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Bereich "Moosbach West"

- Etwa 80 m nordwestlich des Änderungsbereiches liegt eine Teilfläche des Biotops "Alte Baumhecken auf dem Höhenrücken nordwestlich von Moosbach" (Nr. 8328-0249-003). Diese wird durch die Planung jedoch nicht berührt.
- Die weiteren o.g. Schutzgebiete haben auch zu diesem Änderungsteilbereich eine ausreichende Distanz, sodass eine Beeinträchtigung durch die Planung ausgeschlossen werden kann.

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

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

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

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

Bereich "Winkelhalde"

- Beim Änderungsbereich handelt es sich größtenteils um eine landwirtschaftlich genutzte Fettwiese. Infolge der intensiven Nutzung (häufiges Befahren und Mahd mit landwirtschaftlichen Maschinen, Ausbringung von Dünger und Pflanzschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrages ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand wird durch Fettwiesenarten dominiert. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die Flächen keinen Lebensraum.
- Im Rahmen einer Begehung des Änderungsbereiches im Frühjahr 2021 wurde auf der Fettwiese folgende Arten nachgewiesen: Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*), vereinzelt Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*).

- Das nordwestlich des Änderungsbereiches kartierte Biotop bietet mit seinen Gehölzstrukturen einen strukturreichen Lebensraum für Kleinlebewesen, Vogelarten und Insektenarten. Hier kann von einer hohen Artenvielfalt ausgegangen werden. Der nicht verdolte Abschnitt des Baches hat steile Seitenwände, das Wasser fließt relativ schnell. Am Bach wächst viel Bachnelkenwurz (*Geum rivale*), Rote Lichtnelke (*Silene dioica*), stellenweise auch Rossminze (*Mentha longifolia*), Bitteres Schaumkraut (*Cardamine amara*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Brunnenkresse (*Nasturtium officinale*) sowie blaugrüne Segge (*Carex flacca*) und Simsen (*Luzula* sp.). Im oberen Teil des Bachlaufes konnte auch Indisches Springkraut (*Impatiens glandulifera*) gefunden werden. Einen erkennbaren Gewässerrandstreifen gibt es derzeit nicht, vielmehr geht der bachnahe Bereich direkt (ca. 20-30 cm von der Böschungsoberkante) in die angrenzenden Fettwiesen über. Im Übergangsbereich zwischen Bach und Fettwiese wurde auch Zittergras (*Briza media*) gefunden.
- Um zu prüfen ob in dem Plangebiet Vorkommen streng geschützter Arten anzunehmen sind, wurde der Bereich im Mai und Juni 2021 durch eine Landschaftsökologin der Sieber Consult GmbH untersucht (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 17.06.2021). Bei der Begehung konnten keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten gefunden werden.
- Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering, lediglich im Bereich des Baches ist sie als mittel einzustufen.

Bereich "Moosbach West"

- Bei diesem Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt am bisherigen Ortsrand, direkt nördlich der "Dorfstraße". Südlich der "Dorfstraße" und östlich des Änderungsbereiches befindet sich die Bestandswohnbebauung von Moosbach.
- Im Gegensatz zu der höherwertigen Fettwiese an der Winkelhalde bestehen hier nur wenige, anspruchslose Pflanzenarten. Zum Zeitpunkt der Besichtigungen (Mai und Juni 2021) war die Fläche bereits von einem Bauzaun umgeben und der Oberboden abgetragen bzw. bereits die Wände des Kellergeschosses gegossen.
- Dem Änderungsteilbereich kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehören die Änderungsbereiche zum Großteil zu den würmzeitlichen Moränen (Till) und weisen kleinräumig wechselnde kiesige, schluffige, sandige und tonige Strukturen auf. Es wechseln sich bindige mit nichtbindigen Lockergesteinen ab, welche aus undifferenzierten tertiären/quartären fluvialen, glazialen oder glazifluvialen Ablagerungen bestehen. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

Bereich "Winkelhalde"

- Die natürlichen Bodenfunktionen, basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß den Bodenschätzungsdaten im BayernAtlas liegt auf der Fläche im Plangebiet eine Grünlandzahl von 44 vor, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden in der direkten Umgebung ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 44 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher mittleren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich des Feuerwehrgebäudes ist der Boden weitestgehend versiegelt. Im versiegelten Bereich weist der Boden weder eine Wasserdurchlässigkeit auf, noch eignet er sich als Standort für natürliche Vegetation.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Es ist jedoch möglich, dass der Boden im Bereich der Feuerwehr mit per- und polyfluorierten Chemikalien durch Löschübungen oder Verschleppungen durch Einsatzfahrzeuge belastet sein könnte.

Bereich "Moosbach West"

- Die natürlichen Bodenfunktionen, basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß den Bodenschätzungsdaten im BayernAtlas liegt auf der Fläche im Plangebiet eine Grünlandzahl von 55 vor, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 55 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Mittelfeld liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

Bereich "Winkelhalde"

- Im westlichen Teil des Änderungsbereiches findet sich ein Oberflächengewässer III Ordnung. Dabei handelt es sich um einen begradigten Bachlauf, welcher aus dem nordwestlich liegenden Biotop in die Vorhabenfläche fließt. Der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan schlägt für das Gewässer eine Bachöffnung als Maßnahme vor. Das Oberflächengewässer befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht in einem naturnahen Zustand (z.T. begradigt, sehr steile Böschungen).
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Wegen der Hangneigung und der anstehenden Böden sammelt sich jedoch Wasser an der südlichen Ecke des Plangebietes an der "Dorfstraße". Dort ist auch ein kleiner Graben entlang der Straße und dem bestehenden Wohnbaugrundstück gezogen.
- Dem Änderungsteilbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Bereich "Moosbach West"

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen in den Änderungsbereichen keine Abwässer an. Das anfallende Niederschlagswasser versickert ungehindert über die belebte Bodenzone.
- Die Marktgemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeführt. Die im Umfeld bestehende Bebauung nördlich und südwestlich des Plangebietes ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen im Änderungsbereich "Winkelhalde" zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

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

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

- Großklimatisch gesehen liegen die beiden Änderungsbereiche innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland, der generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen geprägt ist. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt laut Informationen des DWD im Bezugsort Kempten bei durchschnittlich 1.261 mm. Aufgrund der Lage in Alpennähe und am Rande des Rottachsees liegt die durchschnittliche Jahrestemperatur bei etwa 7,6°C.
- Die offenen Flächen der Änderungsteilbereiche dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Gehölze kommen in den Änderungsbereichen nicht vor, sodass hier keine Frischluftproduktion stattfindet. Da die Bereiche jeweils am Ortsrand liegen, sind sie für die Belüftung des Ortsteiles von gewisser Bedeutung. Insgesamt ist durch die Lage im ländlichen Raum von einer geringen Vorbelastung der Fläche und des Ortes auszugehen. Zudem hat der Wasserkörper des Rottachsees eine ausgleichende Wirkung in Bezug auf Temperaturschwankungen.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Änderungsbereiche kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Marktgemeinde Sulzberg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften der Iller-Vorberge innerhalb des Naturraumes "Voralpines Moor- und Hügelland". Bei den Änderungsbereichen selbst handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen in nordöstlicher bzw. westlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Moosbach.
- Von den weiter oben gelegenen Teilen des Änderungsbereiches "Winkelhalde" bestehen Blickbeziehungen zum weiter südöstlich gelegenen "Rottachsee". Von beiden Teilbereichen aus sind zudem die Allgäuer Alpen zu sehen.
- Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Änderungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt und sind aufgrund der topographischen Bedingungen gut einsehbar, insbesondere von der südlich verlaufenden "Dorfstraße".
- Beide Bereiche sind für die Naherholung und den Tourismus von gewisser Bedeutung, es befinden sich im gesamten Ortsteil Moosbach Radwege/Fußwege sowie Gasthöfe und Ferienunterkünfte.
- Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen und die südöstlich verlaufende "Dorfstraße" führen zu Geruchs-, Lärm- und Schadstoffimmissionen.
- Die im Nordosten an den Änderungsteilbereich "Winkelhalde" angrenzende Feuerwehr kann ebenfalls zeitweise (Rettungseinsätze, Übungen) zu Lärmimmissionen führen.
- Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter in den überplanten Bereichen

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

- Derzeit befinden sich innerhalb der Änderungsbereiche keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150-1.164 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung in Richtung Süden die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb der Bereiche möglich.

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

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

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten, während der Bereich des Feuerwehrhauses versiegelt/bebaut bleibt. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird mit Ausnahme der Feuerwehr nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch eine mögliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Gehölze gehen bei Durchführung der Planung voraussichtlich nicht verloren. Beide Bereiche können in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

Bereich "Winkelhalde"

- Im Bereich "Winkelhalde" kann es möglicherweise zu Zerschneidungseffekten kommen, da die Bebauung des Ortsteiles "Moosbach" mit der Erweiterung an das Biotop "Gehölze südlich und nördlich von Moosbach" heranrückt. Der bisher offene Bereich zwischen der Bebauung im Süden und dem Gehölzbestand im Norden wird damit für manche Tierarten unter Umständen weniger durchlässig.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Im Straßenraum ist die Pflanzung von zusätzlichen Bäumen vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken soll eine Mindestzahl von Bäumen gepflanzt werden, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollen zur Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sollen nur solche Photovoltaikmodule zugelassen werden, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Zudem ist geplant, den Bachabschnitt im Änderungsteilbereich "Winkelhalde" zu renaturieren und eine attraktive Grünzone durch das Wohngebiet zu ziehen. Gleichzeitig kann so der Gewässerrandstreifen gesichert werden. Dieser soll zukünftig extensiv gepflegt werden.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen durch die geplante Bebauung verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglage kommt es zudem voraussichtlich zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die möglichen Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Im Rahmen des Verfahrens wurde das Bodenmaterial im Änderungsbereich des Standortes "Winkelhalde" auf per- und polyfluorierte Chemikalien (PFC) hin untersucht. Gemäß der Kurzbeurteilung der Oberbodenuntersuchung des Wirkungspfad Boden-Mensch inkl. PFC des Ingenieurbüros BSB Umwelt (Fassung vom 16.02.2021) konnten keine relevanten Schadstoffverunreinigungen festgestellt werden. Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen, insbesondere für die Verdachtsparameter PFC, lagen deutlich unter den Prüfwerten gem. BBodSchV für die sensibelste Nutzung als Kinderspielfläche. Häufig lagen die Stoffkonzentrationen sogar unter den jeweiligen Bestimmungsgrenzen. Insofern scheinen bodenschutzrechtlich auf der Fläche keine Einschränkungen zu bestehen und weitere Maßnahmen oder weitere Untersuchungen somit nicht erforderlich zu sein. Eine Nutzung der Fläche als Kindergarten/Kinderspielfläche dürfte uneingeschränkt möglich sein. Nach den Angaben der Kurzbeurteilung der Einschränkungen der Aushubentsorgung bzgl. PFC des Ingenieurbüros BSB Umwelt (Fassung vom 17.02.2021) sind bzgl. der Entsorgung von Bodenmaterial weiterhin nur die regelmäßig geforderten abfallrechtlichen Untersuchungen erforderlich. Einschränkungen bei der Entsorgung bzgl. PFT sind nicht zu erwarten und weitere Untersuchungen scheinen nicht erforderlich.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sollen wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben werden, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen kann in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu dienen, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. 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.

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

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

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird voraussichtlich mehr als 1 ha offenen Boden betreffen.
- Bei der Durchführung der geplanten Bachrenaturierung ist jedoch in diesem Bereich eine Verbesserung für das Schutzgut zu erwarten. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sollen ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge verwendet werden, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sollen ausgeschlossen werden, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Zur schadlosen Entwässerung des Teilbereiches "Winkelhalde" sollen naturnahe Retentionsbereiche entwickelt werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeleitet. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das im Änderungsteilbereich "Winkelhalde" anfallende Niederschlagswasser über Regenwassersammler zum neu geplanten Rückhaltebecken im südlichen Teil des Änderungsbereiches zu leiten und von dort gedrosselt dem im Änderungsbereich verlaufenden Bach zuzuleiten.
- Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 01.03.2021 wird dem Schmutzwasserkanalsystem zu viel Fremdwasser zugeleitet, sodass das Pumpwerk überlastet wird und im schlimmsten Fall Abwasser in den Rottachsee gelangt. Für die Ausweisung des Baugebietes "Winkelhalde" ist daher die Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes erforderlich.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

- Das bei Starkregen von dem nördlich liegenden Hang abfließende Wasser im Bereich "Winkelhalde" wird durch eine Mulde entlang der privaten Baugrundstücke im Norden des Plangebietes aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann. Zusätzlich ist hierfür eine kleine Rückhalteanlage geplant, die kleinere Starkregenereignisse aufnehmen kann.

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

- Die Kaltluftentstehung wird durch die geplante Bebauung in beiden Änderungsbereichen unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmerstandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung benachbarter Gebiete an der "Winkelhalde" durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auch bei Durchführung der Planung gibt es auf benachbarten Flächen noch genügend Raum für die wirksamen Luftaustauschbahnen, die zur Belüftung des Ortsteiles dienen. Insofern entstehen in Bezug auf die Kaltluftleitbahn bzw. die Kaltluftentstehungsgebiete keine wesentlichen Beeinträchtigungen.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe der überplanten Bereiche nicht zu erwarten.
- Die potenzielle Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von den geplanten Baugebieten Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen der Vorhaben werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit der beiden Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) werden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Anlage einer Abflussmulde für von Norden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen

(teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.

- Auch in den neuen Baugebieten kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da die weithin einsehbaren Gründlandflächen verloren gehen.
- Durch die Lage am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt werden, die die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduzieren. Insbesondere sollten sowohl der öffentliche Raum als auch die privaten Baugrundstücke ausreichend bepflanzt und eingegrünt werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen bei Durchführung der Planung verloren. Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist dann nur noch im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen möglich. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben erhalten. Zudem soll im Bereich der "Winkelhalde" entlang der "Dorfstraße" ein neuer Geh- und Radweg geschaffen werden. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Die Bedeutung des Gebietes "Winkelhalde" für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (Bachrenaturierung, Anlage öffentlicher Grünflächen, Pflanzung von Bäumen) erhöht.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Durch die nächtliche Beleuchtung der Wohngebiete kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen.
- Die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

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

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

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

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

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht abschließend geklärt.

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

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

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

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

- Die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die Bebauung der Grünfläche am Hang (Schutzgut Klima/Luft) wirkt auf die Anwohner des Gebiets (Schutzgut Mensch) zurück, weil dadurch die Kaltluftzufuhr in die Siedlung in geringem Maße eingeschränkt wird.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.
- Der veränderte Bodenwasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben (z. B. Verlust eines charakteristischen / das Landschaftsbild prägenden Hanges).

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

- 4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.
- 4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

Bereich "Winkelhalde"

- Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten und Anlage extensiver "Blühfelder" in den Privatgärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von unbeschichteten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Renaturierung des Bachlaufes im westlichen Teil des Plangebietes mit Pufferzonen zur geplanten Bebauung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Arten/Lebensräume, Wasser, Landschaftsbild)

Bereich "Moosbach West"

- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung des Gartens
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze
- Eingrünung des Bereiches durch Pflanzung von Gehölzen

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baugenehmigung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut

Boden durch die großflächige Versiegelung. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

- 4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung von Wohnbauflächen in den beiden Änderungsteilbereichen "Winkelhalde" und "Moosbach West" und von Flächen für den Gemeinbedarf im östlichen Teil der "Winkelhalde" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb der Änderungsbereiche erbracht werden.

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

- 4.2.5.1 Standortalternativen: Für die überplanten Bereiche bestanden konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommen daher keine anderen Standorte in Betracht. Ein Vorteil der gewählten Standorte ist zudem die bereits vorhandene "Dorfstraße", weshalb mit Ausnahme der inneren Erschließung im Bereich "Winkelhalde" keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

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

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

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

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

- 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

- 4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB, §4c BauGB):**
- 4.3.2.1 Die Überwachung nachteiliger Umweltauswirkungen wird von der Marktgemeinde Sulzberg auf Ebene des Bebauungsplanes definiert und nach dessen Umsetzung entsprechend durchgeführt
- 4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB):**
- 4.3.3.1 Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zwei Wohnbauflächen am östlichen und westlichen Ortsrand von Moosbach ausgewiesen. Im Bereich "Winkelhalde" am östlichen Ortsrand sollen zudem Flächen für den Gemeinbedarf für einen Kindergarten und die Feuerwehr dargestellt werden. Der insgesamt überplante Bereich umfasst 1,24 ha.
- 4.3.3.2 Beim Änderungsbereich "Winkelhalde" handelt es sich um Grünlandflächen am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Moosbach, der südöstlich des Hauptortes Sulzberg am "Rottachsee" liegt. Weiter südlich liegt die Bestandsbebauung des Ortsteiles Moosbach, nordöstlich befindet sich das bereits bestehende Feuerwehrgebäude. Direkt angrenzend liegen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. In den westlichen Teil des überplanten Gebietes ragt ein Bachlauf hinein.
- Der Änderungsteilbereich "Moosbach West" liegt direkt am westlichen Ortsausgang an der "Dorfstraße" und wird von der Straße, im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen und im Osten durch bestehende Wohnbebauung eingegrenzt.
- 4.3.3.3 In das nördlich in etwa 20 m Entfernung vom Änderungsteilbereich "Winkelhalde" gelegene Biotop "Gehölze südlich und nördlich von Moosbach" erfolgt kein direkter Eingriff. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Winkelhalde" soll der Bachabschnitt innerhalb des Änderungsbereiches, der aus dem Biotop in Richtung Süden fließt, renaturiert werden. Eine Beeinträchtigung des Biotopes ist dadurch nicht zu erwarten.
- Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld des Änderungsteilbereiches "Moosbach West" erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.
- 4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der aus der freien Landschaft einsehbaren Südhanglage.

- 4.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1 a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Zuordnung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- 4.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung, werden die überplanten Flächen voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Bodenschätzung, Schutzgebiete und Denkmaldaten)

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Bayerische Vermessungsverwaltung, Markt Sulzberg)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Sulzberg vom 03.07.2000
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Umweltbezogene Informationen im Rahmen der frühzeitigen, schriftlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zum Flächensparen), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zur Meldepflicht von Bodendenkmälern), des regionalen Planungsverbandes Allgäu (zu Nachverdichtungspotenzialen und Eingrenzung des Flächenverbrauchs), des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung (zur Ortsrandeingrünung,

Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung und Vorlegen eines Umweltberichtes), des Landratsamtes Oberallgäu, Technischer Umweltschutz (Ausführungen zu Lärmmissionen und -emissionen), des Landratsamtes Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung (zum Oberflächenabfluss des Hangwassers, Anlage einer Grünmulde und Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten (zur Nicht-Betroffenheit forstrechtlicher Belange), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, Sanierungskonzept, Regenrückhaltung, Altlasten, vorsorgendem Bodenschutz, Bodenschutz und Bodenverwertungskonzept, Wasserversorgung, Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet, Gewässerrandstreifen, Bachrenaturierung, Starkregen und wildabfließendes Wasser) und des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Sulzberg und Kreisgruppe Kempten-Oberallgäu (zum Flächenverbrauch, zur landschaftsbildprägenden Strukturen im Geltungsbereich, Hangaufbau, Funde wertgebender Pflanzenarten, Erhaltung der Böschungen, Renaturierung des Bachlaufes, insektenschonende Beleuchtung, Durchführung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Verbot von Schottergärten und nicht heimischen Gehölzen, Nutzung von PV-Modulen auf dem Dach und zu den Inhalten der Oberallgäuer Energieallianz)

- Stellungnahmen aus der frühzeitigen, schriftlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu den Themen Grundwasser und Untergrund
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Winkelhalde" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 17.06.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Erschließung BG "Winkelhalde", Sulzberg-Moosbach; Kurzbeurteilung Oberbodenuntersuchung Wirkungspfad Boden-Mensch inkl. PFC, des Ingenieurbüros BSB Umwelt, Fassung vom 16.02.2021 (zum Vorkommen von Bodenverunreinigungen insbesondere PFC, zu möglichen Auswirkungen auf die Planung und notwendigen Maßnahmen)
- Erschließung BG "Winkelhalde", Sulzberg-Moosbach; Kurzbeurteilung Einschränkungen Aushubentsorgung bzgl. PFC, des Ingenieurbüros BSB Umwelt, Fassung vom 17.02.2021 (zum Vorkommen von PFC im Plangebiet und möglichen Auswirkungen auf die schadlose Entsorgung)

5.1.1 Wesentliche Auswirkungen

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

5.2 Erschließungsrelevante Daten

5.2.1 Kennwerte Änderungsbereich "Moosbach West"

- 5.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,18 ha

- 5.2.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen	0,13 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Eingrünung von Bauflächen	0,03 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen mit anbaufreiem Streifen	0,02 ha

5.2.2 Kennwerte Änderungsbereich "Winkelhalde"

- 5.2.2.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,70 ha

- 5.2.2.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen	0,74 ha
Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	0,58 ha
Eingrünung von Bauflächen	Wohnbauflächen	0,25 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Flächen für Gemeinbedarf	0,12 ha
Wohnbauflächen	Fliessgewässer	0,01 ha

5.2.3 Versorgungsträger im Marktgemeindegebiet

5.2.3.1 Abwasserbeseitigung: Gemeindliche Entwässerungsanlage

5.2.3.2 Wasserversorgung: Gemeindliche Hauptwasserleitung

5.2.3.3 Stromversorgung: Allgäuer Überlandwerk

5.2.3.4 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten (Allgäu)

5.3 Zusätzliche Informationen

5.3.1 Anhang

5.3.1.1 Anlage 1: Übersicht der verfügbare Flächenpotentiale für den Ortsteil "Moosbach"

5.3.1.2 Anlage 2: Übersicht der verfügbare Flächenpotentiale für den Ortsteil "Öschle"

5.3.1.3 Anlage 3: Übersicht der verfügbare Flächenpotentiale für den Markt "Sulzberg" (Süd)

5.3.1.4 Anlage 4: Übersicht der verfügbare Flächenpotentiale für den Markt "Sulzberg" (Nord)

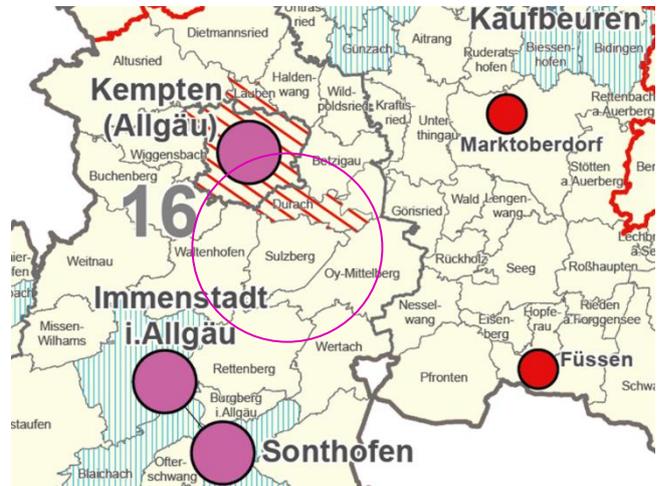
5.4 Zusätzliche Informationen

5.4.1 Planänderungen

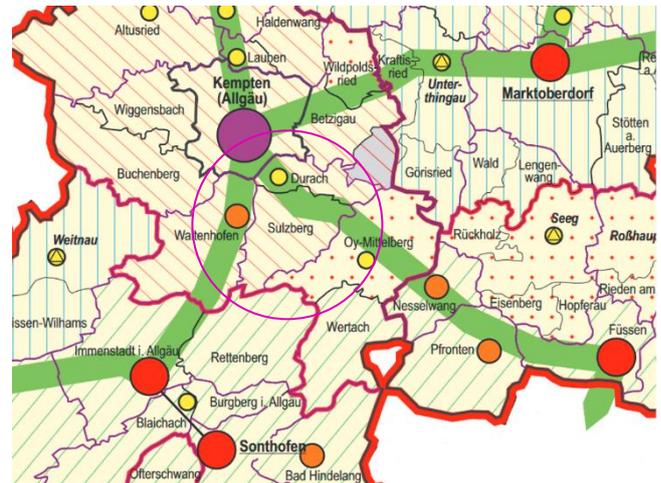
5.4.1.1 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.08.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 28.09.2022 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

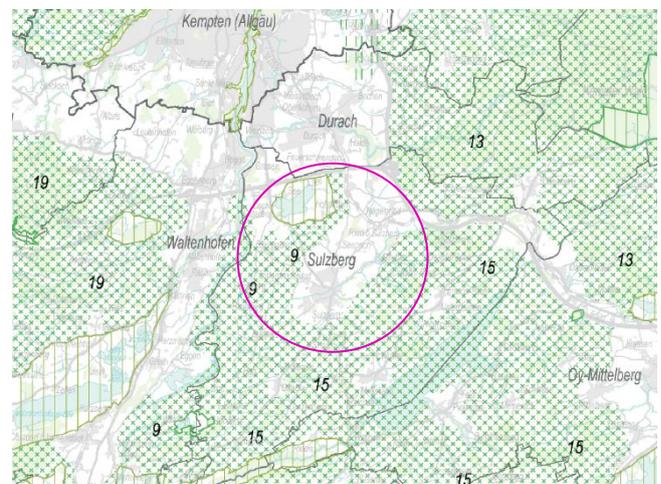
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 1, Festlegung als "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 3, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



Änderungsbereich "Winkelhalde":

Blick von Norden in Richtung Süden über das Plangebiet



Änderungsbereich "Winkelhalde":

Blick von Südosten auf das Plangebiet



Änderungsbereich "Winkelhalde":

Blick vom bestehenden Feuerwehrgebäude in Richtung "Moosbach" entlang der Kreisstraße "OA 11"



Änderungsbereich "Moosbach West":

Westlicher Ortseingang des Ortsteiles "Moosbach"; der Änderungsbereich befindet sich links im Bild



Änderungsbereich "Moosbach West":

Blick auf das Plangebiet



Änderungsbereich "Moosbach West":

Blick vom Plangebiet in Richtung Süden



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

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

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Sulzberg, den

.....
(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

8.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Oberallgäu erfolgte am mit Bescheid vom .
....., Nr. bzw. mit Schreiben vom

Sulzberg, den

.....

(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 10. Än-
derung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Moosbach West" und im Bereich des Bebauungs-
planes "Winkelhalde" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Ein-
sicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sulzberg, den

.....

(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 08.04.2022

Plan geändert am: 12.08.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

M.A. Johanna Kiechle

Landschaftsplanung

B.Sc. Dorothee Clausen

Verfasserin:

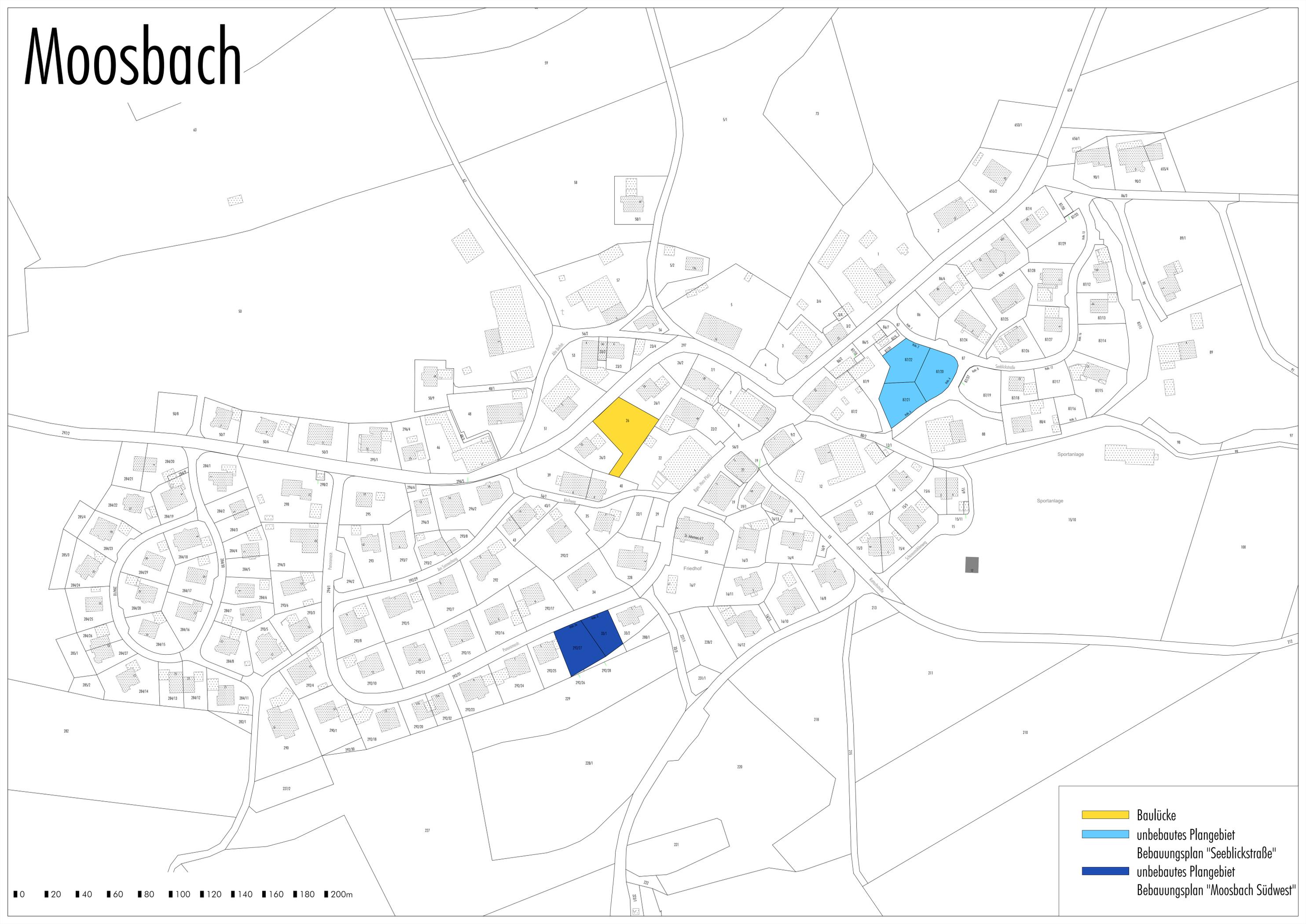
.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Johanna Kiechle)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.

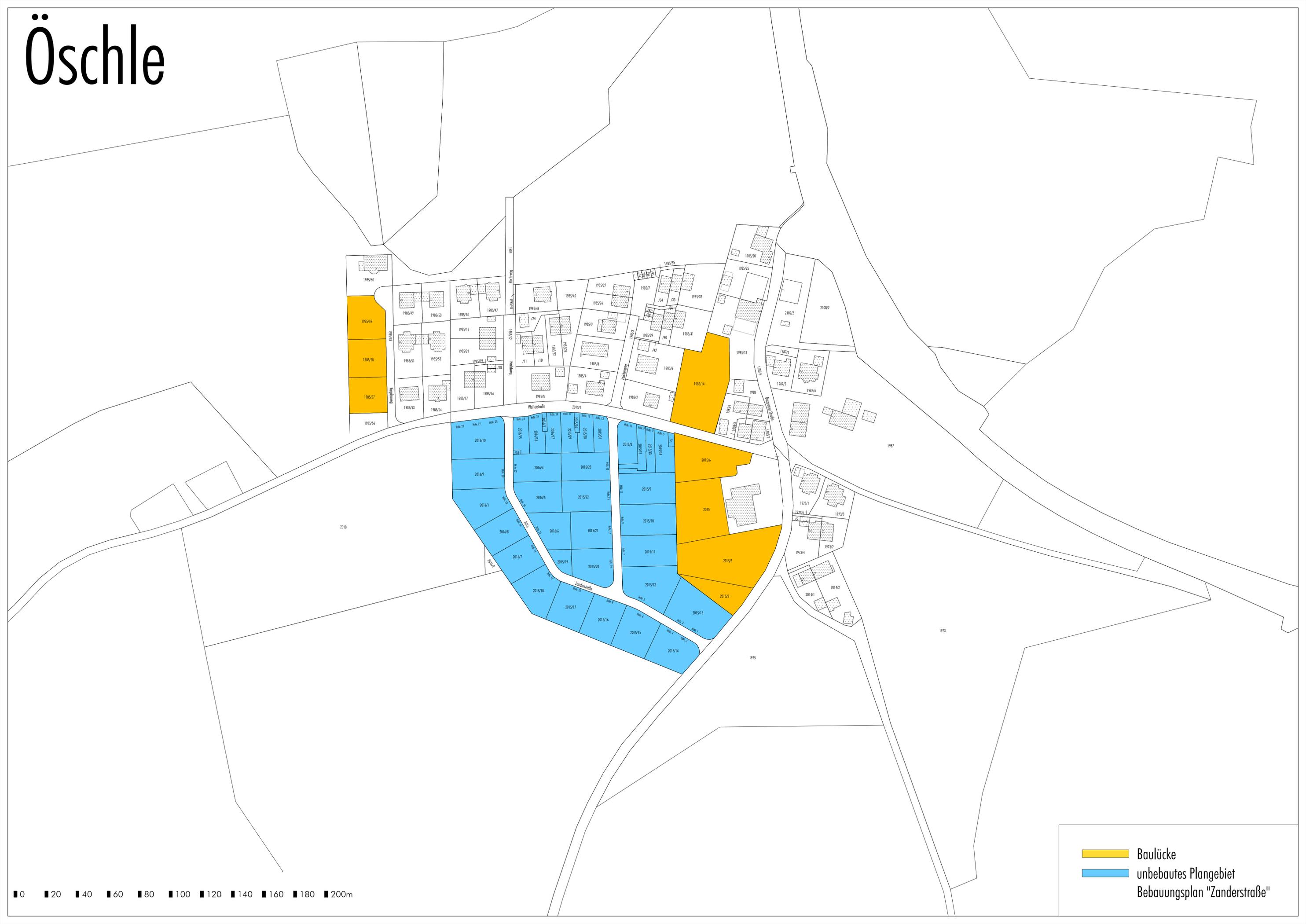
Moosbach



- Baulücke
- unbebautes Plangebiet
Bebauungsplan "Seeblickstraße"
- unbebautes Plangebiet
Bebauungsplan "Moosbach Südwest"

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200m

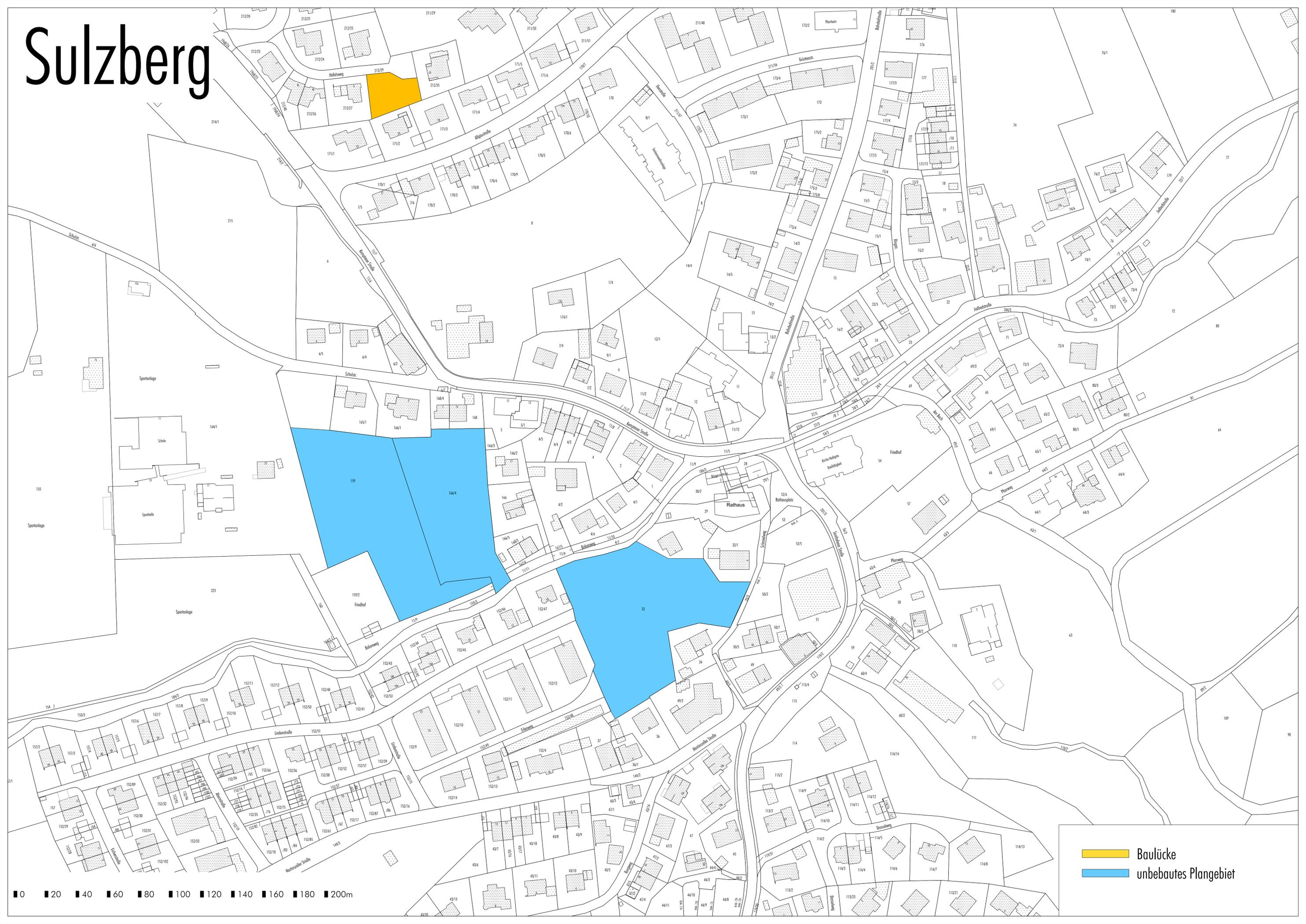
Öschle



0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200m

 Baulücke
 unbebautes Plangebiet
Bebauungsplan "Zanderstraße"

Sulzberg



 Baulücke
 unbebautes Plangebiet

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200m

