



Markt Sulzberg

17. Änderung des Flächennutzungsplanes
im nördlichen Bereich des Ortsteils Otta-
cker

Entwurf

Fassung 11.06.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

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	10
5	Begründung – Sonstiges	30
6	Begründung – Bilddokumentation	31
7	Verfahrensvermerke	32

- | | | |
|------------|--------------------------------------|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) |
| 1.5 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75) |

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der o.g. Fassung hat der Marktgemeinderat des Marktes die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im nördlichen Bereich des Ortsteils Ottacker 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 Änderungsbereiches

- 3.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich südlich des Hauptortes Sulzberg im Norden des Ortsteils Ottacker.
- 3.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie das Bestandsgebäude des örtlichen Musikvereins. Der Änderungsbereich wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, im Süden durch Bestandsbebauung sowie im Osten durch die Kreisstraße "OA3".
- 3.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 9/1 (Teilfläche) sowie 9/2 (Teilfläche).

3.1.3 Erfordernis der Planung

- 3.1.3.1 Die Marktgemeinde Sulzberg beabsichtigt die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses im Ortsteil Ottacker. Der geplante Standort liegt im südlichen Bereich des Gemeindegebietes Sulzberg und nördlich des Ortsteils Ottacker.

Mit dem geplanten Neubau soll die bestehende Feuerwehriinfrastruktur innerhalb der Marktgemeinde bedarfsgerecht ergänzt und die Leistungsfähigkeit der örtlichen Gefahrenabwehr weiter verbessert werden. Die neuen Räumlichkeiten sollen insbesondere die Unterbringung moderner Einsatzfahrzeuge, eine zeitgemäße Ausbildung sowie die sichere und schnelle Einsatzbereitschaft der Feuerwehrkräfte gewährleisten. Der vorgesehene Standort zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Anbindung, ausreichende Grundstücksgröße sowie eine günstige topografische Situation aus. Die Erschließung erfolgt voraussichtlich über die bestehende Straße im südlichen Bereich, wodurch eine sichere Zu- und Abfahrt für Einsatzfahrzeuge gewährleistet werden kann. Darüber hinaus ist die Lage im Gemeindegebiet insgesamt als besonders günstig zu bewerten. Durch die Positionierung im Ortsteil Ottacker ergibt sich eine strategisch vorteilhafte Ergänzung zum bestehenden Feuerwehrstandort. Insbesondere die südlichen und bislang vergleichsweise weiter vom Feuerwehrhaus entfernten Gemeindebereiche können künftig schneller erreicht werden.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes für die geplante Feuerwehr soll die direkt südlich angrenzende Fläche ebenfalls angepasst werden. Dort befindet sich das Gebäude des örtlichen Musikvereins Ottacker, dessen

aktuelle Nutzung nicht mehr mit der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan übereinstimmt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die tatsächlichen Gegebenheiten planungsrechtlich korrekt abzubilden, ist eine entsprechende Anpassung der Darstellung erforderlich.

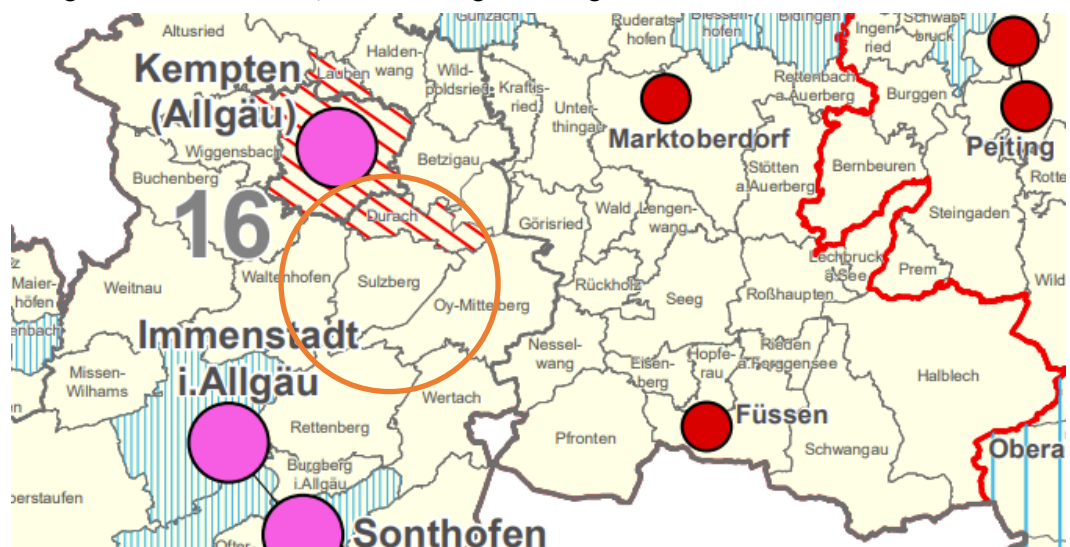
- 3.1.3.2 Die Fläche ist derzeit im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als "Flächen für die Landwirtschaft", "Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild" sowie "Grünflächen" dargestellt. Der Gemeinde erwächst daher das Erfordernis planungsrechtlich steuernd einzugreifen, um die Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses zu schaffen.

3.1.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 3.1.4.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und An-Festlegung des Marktes Sulzberg als allgemeiner ländlicher Raum.
"Strukturkarte"

- 3.1.4.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"

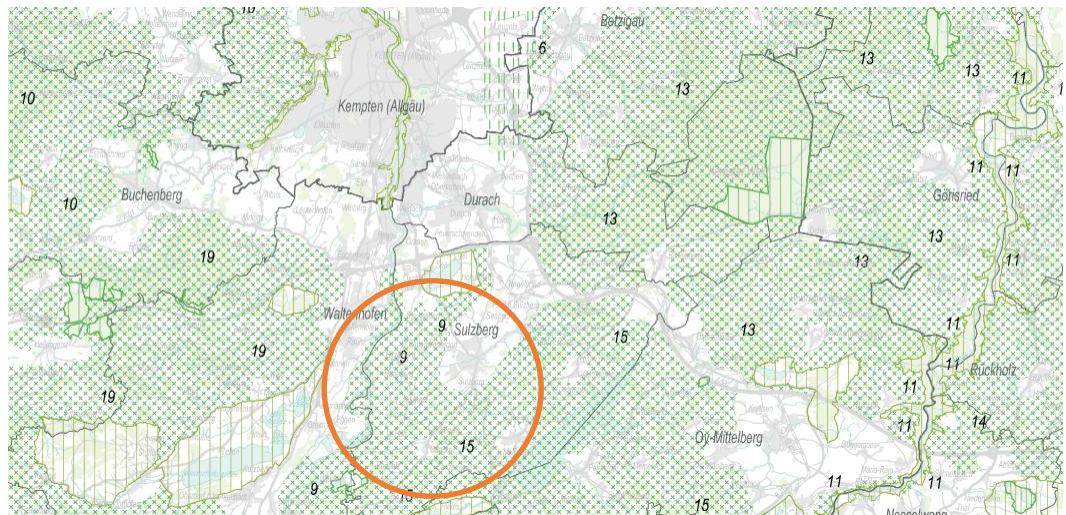


3.1.4.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RAB Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- 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 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.

3.1.4.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

3.1.4.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



3.1.4.6 Der im Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt in dem Änderungsbereich, bzw. knapp angrenzend insgesamt drei Einzelgehölze sowie eine Gehölzgruppe dar, welche als "Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild" definiert sind. Diese sind bereits nicht mehr vorhanden. Des Weiteren wird der südliche Änderungsbereich als "Grünfläche" dargestellt, welche bereits im Zuge der Errichtung des Musikheims überbaut wurde. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist diese Darstellung anzupassen.

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

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

3.1.5 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 3.1.5.1 Es wurden insgesamt zwei weitere Standorte für die Errichtung einer Feuerwehr im Ortsteil Ottacker geprüft.

Der erste Standort befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 45, Gemarkung Ottacker. In Abstimmung mit dem Landratsamt wurde dieser Standort als ungeeignet eingestuft, da er zu isoliert liegt.

Der zweite geprüfte Standort befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 9/2. Auch hierzu fanden Abstimmungen mit dem Landratsamt statt. Aufgrund der ebenfalls isolierten Lage wurde auch dieser Standort als ungeeignet bewertet.

Der schließlich gewählte Standort eignet sich entsprechend am meisten, da er direkt an das bestehende Musikheim Ottacker angrenzt und somit eine bessere Einbindung in die vorhandene Infrastruktur ermöglicht.

Das Musikheim selbst ist bereits vorhanden und wurde nicht im Rahmen einer Standortprüfung betrachtet. Es handelt sich um eine Nutzung, die bereits umgesetzt und in der örtlichen Struktur integriert ist.

- 3.1.5.2 Der Standort liegt direkt angrenzend an die Kreisstraße "OA 3", wodurch schnelle Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge möglich sind. Zudem bietet der zu überplanende Bereich eine ausreichend große Fläche für den Neubau des Feuerwehrhauses. Die Topografie des Geländes ist günstig und ermöglicht eine einfache, sichere Erschließung.

Die Erschließung für das Musikheim ist ebenfalls über die Kreisstraße "OA 3" gesichert.

- 3.1.5.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Feuerwehr sicherzustellen sowie die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Musikheimes entsprechend der Realbedingungen zu ändern.

- 3.1.5.4 Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, einen neuen Standort für eine Feuerwehr im Markt Sulzberg zu schaffen.

- 3.1.5.5 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Marktgemeine ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

3.1.6 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

- 3.1.6.1 Der Markt Sulzberg ist im Rahmen der Bauleitplanung zu dem Ergebnis gekommen, dass die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB erforderlich ist. Aufgrund der besonderen Anforderungen an Standort, Flächengröße und verkehrliche Erschließung für den Neubau einer Feuerwehr (einschließlich Stellplätze, Übungsflächen und Zufahrten) kommen innerörtliche Brachflächen oder Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Betracht.
- 3.1.6.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

3.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.2.1 Stand vor der Änderung

- 3.2.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (seit dem 15.12.2000) sind die Flächen derzeit als "Flächen für die Landwirtschaft", "Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild" sowie "Grünflächen" dargestellt.

3.2.2 Inhalt der Änderung

- 3.2.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend ein Dorfgebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dargestellt. Die "Flächen für die Landwirtschaft", "Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild" sowie "Grünflächen" entfallen hierbei.

4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des geplanten Feuerwehrhauses Ottacker (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des geplanten Feuerwehrhauses sowie des bestehenden Vereinsheims in Ottacker werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft", "Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild" sowie "Grünflächen" in Zukunft "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sowie "Dorfgebiete" dargestellt.

4.1.1.2 Der Änderungsgeltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 9/1 (Teilfläche) sowie 9/2 (Teilfläche), Gemarkung Ottacker (Marktgemeinde Sulzberg). Beim nördlichen Teil des Änderungsbereiches handelt es sich um Grünland südlich des Hauptortes Sulzberg im Norden des Ortsteils Ottacker. Im südlichen Bereich befindet sich das Vereinsheim des örtlichen Musikvereins. Das Änderungsgebiet wird im Norden und Westen durch weitere landwirtschaftliche Flächen (Grünland) umgeben, im Süden schließt das Dorfgebiet bzw. die Kirche und der Friedhof an und östlich führt ein Fuß-/Radweg sowie die Kreisstraße "OA 3" vorbei.

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient zum einen der planungsrechtlichen Vorbereitung für die Errichtung eines Feuerwehrhauses. Mit dem geplanten Neubau soll die bestehende Feuerwehrinfrastruktur innerhalb der Marktgemeinde bedarfsgerecht ergänzt und die Leistungsfähigkeit der örtlichen Gefahrenabwehr weiter verbessert werden.

Zum anderen befindet sich das Gebäude des örtlichen Musikvereins Ottacker, dessen aktuelle Nutzung nicht mehr mit der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan übereinstimmt, im Änderungsbereich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die tatsächlichen Gegebenheiten planungsrechtlich korrekt abzubilden, ist eine entsprechende Anpassung der Darstellung erforderlich.

4.1.1.4 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des geplanten Feuerwehrhauses Ottacker sowie des Musikheims 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 Änderungsgeltungsbereich des Flächennutzungsplanes beträgt insgesamt 0,35 ha.

- 4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt.

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) liegt der Änderungsbereich innerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" bzw. Nr. 9 "Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) und Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf. Sonstige regionale Freiraumstrukturen (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) sind nicht berührt.

4.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 03.07.2000):

Auf der überplanten Fläche sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Sulzberg "Flächen für die Landwirtschaft", "Grünflächen" sowie "Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild" dargestellt. Die Gehölze sowie die Grünfläche sind bereits nicht mehr vorhanden. Da die geplante Nutzung und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Vorbereitung für die Baugenehmigung erforderlich.

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

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete im Wirkraum des Änderungsbereiches. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Naturschutzgebiet 'Widdumer Weiher' und Wasenmoos" befindet sich circa 1,7 km südwestlich des Änderungsbereiches. Aufgrund der großen Entfernung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Tiefergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Circa 60 m nordöstlich sowie mindestens 5 m östlich des Änderungsbereiches befinden sich Teilflächen des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Hecken zwischen Ottacker und Straß" (Nr. 328-0252, Teilflächen 001 und 002). Circa 240 m nordöstlich befindet sich eine Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Bachlauf mit Nebenbächen zwischen Albis und Ottacker" (Nr. 8328-0255, Teilfläche 005). Aufgrund der räumlichen Distanz bzw. der dazwischenliegenden Straße wird eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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 (§ 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.

- Beim nördlichen Teil des Änderungsgebietes handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Grünlandes (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger) sowie des damit einhergehenden Stickstoffeintrages ist die Artenvielfalt der Grünlandfläche begrenzt. Im südlichen Teilbereich befindet sich das Vereinsheim des Musikvereins Ottacker sowie Verkehrsflächen und kleine verkehrsbegleitende Grünflächen. Es befindet sich ein Baum auf der Verkehrsinsel im Süden des Änderungsbereiches.
- Südlich grenzt das Dorfgebiet mit Kirche und Friedhof an. Östlich wird der Änderungsbereich durch den Fuß-/Radweg und die Kreisstraße "OA 3" begrenzt. Im Norden und Westen liegen weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland).
- Eine Beeinträchtigung der o. g. kartierten Biotope durch die Änderung wird aufgrund der dazwischenliegenden Straße bzw. der Entfernung ausgeschlossen.
- Aufgrund der angrenzenden Straße sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Änderungsgebiet vorbelastet.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend im bisher unbebauten nördlichen Bereich eine mittlere 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.

- Gemäß Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) ist die vorherrschende Bodenart im nördlichen unbebauten Änderungsgebiet Lehm (Llb2 61/52). Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung 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 Änderungsgebiet ist mit der Wertklasse 5 als sehr 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 als 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 der Reichsbodenschätzung wurde für den im Änderungsgebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 52 ermittelt, 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 52 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsgebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend im unbebauten nördlichen Teil eine "sehr hohe" 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 Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasser-

neubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsgebiet nicht vor. Nördlich des Änderungsgebietes, in einer Entfernung von etwa 250 m verläuft der "Albisbach".
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Das Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) sowie das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle der vorherrschenden Böden (Lehm) im Änderungsgebiet wird als sehr hoch bzw. hoch eingestuft, wodurch eine gute Grundwasserqualität und gleichmäßige Grundwasserneubildung zu erwarten ist.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet 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 südlich des Änderungsgebietes ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Der Markt Sulzberg befindet sich momentan in der Aufstellung eines Sturzflut-Risiko-Managements. Der Ortsbereich Ottacker ist hierzu 2D-modelliert worden. In Zuge dessen wurden die Abflusswege bei Starkregen berechnet. Dabei konnte für den Baustandort des Feuerwehrhauses ein Risiko festgestellt werden. Auf Grundlage der Risikobewertung wurden Maßnahmen für das Baugrundstück abgeleitet, die auf Baugenehmigungsebene festgesetzt werden sollten, um das Gebiet vor Sturzfluten und wild abfließendem Wasser zu schützen.
- Das Änderungsgebiet liegt in keiner Gefahrenflächen für extreme Hochwasserereignisse.

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 liegt der Änderungsbereich innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", der generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen geprägt ist. Die jährliche Niederschlagsmenge ist aufgrund der Alpennähe (Stauwirkung) mit durchschnittlich 1.526 mm relativ hoch. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei etwa 7,1°C.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Es kommt ein Baum in dem Änderungsgebiet vor, der in sehr geringem Umfang zur Frischluftproduktion beiträgt. Aufgrund der Topografie (Hangneigung Richtung Nordwesten und damit ortsauwärts) hat der Bereich keine Bedeutung für die Belüftung des Ortes.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Kreisstraße reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die Straße ist die Luftqualität gering vorbelastet.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 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 Änderungsgebiet, 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 dem Änderungsbereich selbst handelt es sich um strukturarme landwirtschaftlich genutzte Fläche in nordwestlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Ottacker.
- Das Änderungsgebiet weist ein leichtes Gefälle in Richtung Nordwesten auf. Im Süden schließt der zu ändernde Bereich an die bereits bestehende Bebauung an. Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente.
- Die Einsehbarkeit des Änderungsbereiches beschränkt sich auf die im Westen und Norden naheliegenden Feldwege und die östlich angrenzende Straße und den Fuß-/Radweg. Der Bereich besitzt keine besondere Erholungseignung.
- Vom Änderungsgebiet aus bestehen Blickbeziehungen nach Westen in ein kleines Waldgebiet und dahinterliegenden Hügeln. Richtung Norden blickt man auf weitere landwirtschaftliche Flächen (Grünland) mit vereinzelter Gehölzstrukturen, auf entfernt liegende kleinteilige Bebauung sowie landwirtschaftliche Gebäude.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere 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.

- Das Änderungsgebiet wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Die hochwertigen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet selbst und auch in den nördlich und westlich angrenzenden Bereichen kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. durch Ausbringen von Flüssigdüngung).
- Dem bereits bestehenden Vereinsheim des örtlichen Musikvereins kommt als kulturelle Einrichtung eine gewisse Bedeutung für das Schutzgut zu.
- Direkt östlich an den Änderungsbereich grenzt ein relativ neu angelegter Wanderweg der "Wanderregion Allgäu" parallel zur Kreisstraße "OA 3" an. Das Wanderverkehrsaufkommen wird aber überwiegend als gering eingeschätzt.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Änderungsgebiet.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.178 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.754 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der leichten Hangneigung in Richtung Westen die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsgebietes möglich. Bohrrisiken in bis zu 100 m Tiefe sind nicht bekannt.

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. Das Vereinsheim sowie die Verkehrsflächen und kleinen Grünflächen bleiben unverändert. 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 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. Biotop 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; 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 die Baugenehmigung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.
- 4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Das genaue Ausmaß ist jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abschließend zu beurteilen, da die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen erst auf Baugenehmigungsebene festgesetzt wird. Da das Änderungsgebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden.
- Es wird daher empfohlen, das Baugebiet nach Westen und Norden hin einzugrünen. Hierfür wird die Verwendung von standortheimischen Gehölzarten empfohlen. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Störungsempfindlicher Tierarten sollte auf eine Beleuchtung so weit wie möglich verzichtet werden. Falls eine Beleuchtung erforderlich ist, sollte sichergestellt werden, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht.
- Des Weiteren wird empfohlen, Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° extensiv zu begrünen. Die begrünten Dächer können Pflanzen und Tieren einen kleinflächigen Lebensraum bieten und daher auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- Nach Betrachtung der empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die auf Baugenehmigungsebene geplanten 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. Das genaue Ausmaß ist jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abschließend zu beurteilen, da die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen erst auf Baugenehmigungsebene festgesetzt wird.
- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 0,07 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als gering zu bezeichnen.
- Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden.
- Es wird daher empfohlen, für Stellplätze und untergeordnete Wege nur wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge zu verwenden, sofern es den Abläufen der geplanten Feuerwehr nicht entgegensteht, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen werden, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Nach Betrachtung der empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die geplante Bebauung mit einem Feuerwehrhaus hat eine Versiegelung von maximal 0,07 ha offenen Boden zur Folge, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Das genaue Ausmaß ist jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abschließend zu beurteilen, da die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen erst auf Baugenehmigungsebene festgesetzt wird. Da die Lehm Böden innerhalb des Änderungsgebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden.
- Es wird daher empfohlen, für Stellplätze und untergeordnete Wege nur wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge zu verwenden, sofern es den Abläufen der geplanten Feuerwehr nicht entgegensteht, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Zum Schutz Grundwassers vor Verunreinigungen sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen werden, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Die extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 20° soll dem Regenwasserrückhalt dienen und Niederschlagsabflussspitzen reduzieren.
- Nach Betrachtung der empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.5 Wasserwirtschaft (§ 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 auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert werden. Ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sollte auf Baugenehmigungsebene erarbeitet werden.
- Für den Baustandort des Feuerwehrhauses konnte ein Risiko für Sturzfluten und wild abfließendes Wasser festgestellt werden. Auf Grundlage der Risikobewertung wurden Maßnahmen wie die Errichtung von Gebäuden in erhöhter Lage sowie der Schutz vor eindringendem Wasser um/am Gebäude für das Baugrundstück abgeleitet, die auf Baugenehmigungsebene festgesetzt werden sollten, um das Gebiet davor zu schützen.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

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 im Änderungsgebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine nennenswerte Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch die Abgase der Einsatzfahrzeuge ist nicht zu erwarten.
- Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Änderungsgebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien zurückgegriffen werden.
- Es wird empfohlen, Dächer mit einer Neigung bis zu 20° extensiv zu begrünen, um das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen zu verbessern und um Staub und Luftschadstoffe zu filtern und zu binden. Zudem sollten im nördlichen und westlichen Bereich des Vorhabens Gehölze gepflanzt werden, die nicht nur der Eingrünung dienen, sondern sich auch positiv auf die Frischluftproduktion auswirken können.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw.

Sonneneinstrahlung sollen durch geeignete Maßnahmen auf Baugenehmigungsebene (z.B. zu Baumpflanzungen sowie zu Bodenbelägen) abgemildert werden.

- Im Änderungsgebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen. Aufgrund des geplanten Vorhabens (Feuerwehrhaus) sind diese Auswirkungen zu vernachlässigen.
- Nach Betrachtung der empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Grünlandfläche verloren geht und der bisherige Ortsrand verschoben wird. Der Effekt soll durch Gehölzpflanzungen als Eingrünungsmaßnahme vermindert werden. Dabei sollten nur standortgerechte und heimische Laubgehölze verwendet werden damit die Eigenart des Landschaftsbildes geschützt wird und eine Anbindung des Änderungsgebietes an die Landschaft erreicht wird. Zu diesem Zweck sollen im Übergangsbereich zur freien Landschaft keine Hecken aus Nadelgehölzen gepflanzt werden.
- Nach Betrachtung der empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Grundlage geschaffen werden, die Feuerwehrinfrastruktur weiter auszubauen. Dadurch soll die Leistungsfähigkeit der örtlichen Gefahrenabwehr weiter verbessert werden. Die neuen Räumlichkeiten sollen insbesondere die Unterbringung moderner Einsatzfahrzeuge, eine zeitgemäße Ausbildung sowie die sichere und schnelle Einsatzbereitschaft der Feuerwehrkräfte gewährleisten. Dadurch können störende Lärmemissionen von Feuerwehrübungen in einen nahezu konfliktfreien Bereich verlegt werden. Aufgrund der Ortsrandlage kommt es zu deutlich weniger Störungen der ab- und anfahrenden Fahrzeuge auf die ortsansässige Bevölkerung.
- Durch die Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt. Auf Baugenehmigungsebene sind entsprechende Durch- und Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen.
- Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Änderungsgebiet geht verloren. Da es sich dabei allerdings um eine relativ kleine Fläche in einem Gebiet mit größeren zusammenhängenden Grünlandflächen handelt, wird eine Gefährdung der Existenz des Betriebes des bisherigen Nutzers ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der empfohlenen 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 Änderungsbereich 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 (z. B. 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 Lärmbelastung 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 aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge von Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die zeitweise nächtliche Beleuchtung des Feuerwehrhauses kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, wird empfohlen, Regelungen zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper) auf Baugenehmigungsebene zu treffen.
- Durch die 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):

- 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).
- 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.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen sind bisher keine bestimmten Techniken und Stoffe geregelt, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung anderer Feuerwehrehäuser ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Änderungsbereich nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

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 aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

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 noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund 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 der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der Baugenehmigungsplanung. Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen aufzunehmen:

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (als Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Landschaftsbild)
- extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 20° (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (als planungsrechtliche Festsetzung und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (als bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (als bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Den möglichen Sturzfluten und wild abfließendem Oberflächenwasser angepasste Lage und Höhe der Gebäude sowie die Abdichtung von Gebäude(teilen) in bis zu 25 cm über der Geländehöhe zum Schutze vor eindringendem Wasser

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird auf der Baugenehmigungsebene ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume (Verlust von Wirtschaftswiesen als Lebensraum und Nahrungshabitat für Pflanzen und Tiere) und Boden (Versiegelung).

4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sowie von "Dorfgebieten" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Lärmschutzkonflikte sind auf Baugenehmigungsebene gutachterlich

auszuschließen. Der erforderliche baurechtliche Ausgleichsbedarf kann auf Baugenehmigungsebene voraussichtlich zum Teil innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

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

4.2.5.1 Standortalternativen:

Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Gemeinde konkrete Anfragen. Der Standort liegt direkt angrenzend an die Kreisstraße "OA 3", wodurch schnelle Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge möglich sind. Zudem bietet der zu ändernde Bereich eine ausreichend große Fläche für den Neubau des Feuerwehrhauses. Die Topografie des Geländes ist günstig und ermöglicht eine einfache, sichere Erschließung.

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" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
- 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 Der Markt wird auf Baugenehmigungsebene geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.

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

- 4.3.3.1 Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des geplanten Feuerwehrhauses sowie des bestehenden Musikheims Ottacker werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft", "Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild" sowie "Grünflächen" in Zukunft "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sowie "Dorfgebiete" dargestellt. Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 0,35 ha auf.
- 4.3.3.2 Beim nördlichen Teil des Änderungsbereiches handelt es sich um Grünland südlich des Hauptortes Sulzberg im Norden des Ortsteils Ottacker. Im südlichen Bereich befindet sich das Vereinsheim des örtlichen Musikvereins. Das Änderungsgebiet wird im Norden und Westen durch weitere landwirtschaftliche Flächen (Grünland) umgeben, im Süden schließt das Dorfgebiet bzw. die Kirche und der Friedhof an und östlich führt ein Fuß-/Radweg sowie die Kreisstraße "OA 3" vorbei.
- 4.3.3.3 Circa 60 m nordöstlich sowie mindestens 5 m östlich des Änderungsbereiches befinden sich Teilflächen des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Hecken zwischen Ottacker und Straß" (Nr. 328-0252, Teilflächen 001 und 002). Circa 240 m nordöstlich befindet sich eine Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Bachlauf mit Nebenbächen zwischen Albis und Ottacker" (Nr. 8328-0255, Teilfläche 005). Aufgrund der räumlichen Distanz bzw. der dazwischenliegenden Straße wird eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen.
- Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete im Wirkraum des Änderungsbereiches. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Naturschutzgebiet 'Widdumer Weiher' und Wasenmoos" befindet sich circa 1,7 km südwestlich des Änderungsbereiches. Aufgrund der großen Entfernung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Tiefergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.
- 4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume (Verlust von Wirtschaftswiesen als Lebensraum und Nahrungshabitat für Pflanzen und Tiere) und Boden (Versiegelung).
- 4.3.3.5 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Baugenehmigungsebene.
- 4.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche im nördlichen Teilbereich voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Der südliche Bereich wird weiterhin für das Vereinsheim und als Verkehrsflächen genutzt werden. 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
- Klimadaten von climate-data.org
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Markt Sulzberg)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Sulzberg
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen schriftlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen seitens des Regionalen Planungsverbands Allgäu, Kaufbeuren (ohne Anregungen), seitens des Landratsamts Oberallgäu zu Naturschutz (ohne Anregungen), zu Immissionsschutz (ohne Anregungen), zu Bodenschutz (zum Nichtvorliegen von Altlasten, zu vorkommenden Bodenarten, zur bestehenden Grünlandgrundzahl, zu keinen Bedenken bezüglich der Änderung), seitens des Wasserwirtschaftsamts Kempten zu Altlasten und Bodenschutz (zum Nichtvorliegen bekannter Altlasten, zur Definition von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen), zur Wasserversorgung (zum Nichtvorliegen einer Betroffenheit von Wasserschutzgebieten sowie der privaten Trinkwasserversorgung durch die Änderung, zu vorkommenden Grundwasserständen, zum Ausschluss negativer Auswirkungen der Änderung auf den Gewässerhaushalt oder Dritte), zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser (zum Umgang mit anfallendem Schmutzwasser sowie wassergefährdenden Stoffen), zu Niederschlagswasser (zum sachgerechten Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im Bezug auf Versickerung, die Einleitung in die Niederschlagswasserkanalisation sowie die hierfür notwendigen Genehmigungen, zur Prüfung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanalisation sowie zu weiteren Hinweisen), zu Oberflächengewässern und Überschwemmungsgebieten (zur Nichtbetroffenheit

von Oberflächengewässern bzw. rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebieten, zur Überprüfung durch die Kommune auf das Vorkommen kleinerer bzw. verrohrter Gewässer, zum Zulauf kleinerer Bäche aus dem unmittelbar östlich angrenzenden steilen Hanggelände [Ortsteil Ottacker]), zu wild abfließendem Wasser/Sturzfluten (zur Gefahr anfallenden Hangwassers im Bereich des angrenzenden Hanggeländes und zur Überprüfung möglicher Gefahren, zur Lage bedeutender Fließwege bei Starkregen im Bereich des Änderungsgebiets, zu Maßnahmen zum Ausschluss negativer Auswirkungen durch Hangwasser).

5.1 Erschließungsrelevante Daten**5.1.1 Kennwerte**

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,35 ha

5.1.2 Erschließung

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage im Trennsystem.

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an gemeindliche Hauptwasserleitung.

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

5.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an den örtlichen EVU das Allgäuer Überlandwerk sowie die AllgäuNetz GmbH & Co. KG.

5.1.2.5 Müllentsorgung durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten.

Blick von Süden nach
Norden auf das Plange-
biet



Blick von Osten nach
Westen auf das Plange-
biet



Blick von der Kreis-
straße "OA 3" kommend
auf das Nachbarge-
bäude



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderats-sitzung vom Der Beschluss wurde am orts-
üblich bekannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

7.3 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.

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

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

Sulzberg, den

.....

(Herr Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

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

Die Genehmigung des Landratsamtes Oberallgäu erfolgte am mit Bescheid vom,
Az.

Sonthofen, den
(Indra Baier-Müller, Landrätin)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im nördlichen Bereich des Ortsteils Ottacker ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sulzberg, den
(Herr Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

Plan/Entwurf aufgestellt am: 11.06.2026

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

Stadtplanung	S. Löscher
Landschaftsplanung	M. Schrade

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. S. Löscher)

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