



### Festsetzung durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung	
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Mass der baulichen Nutzung	
GRZ	0,40 0,60 Grundflächenzahl
WH	Wandhöhe in Meter als Höchstmaß gemessen von Oberkante Rohfußboden (RFB) des Erdgeschosses bis Oberkante Dachstuhl (s. h. auch Nutzungsschablone)
FH	Firsthöhe in Meter als Höchstmaß gemessen von Oberkante Rohfußboden (RFB) des Erdgeschosses bis Oberkante Dachstuhl

### Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

### Öffentliche Verkehrsflächen

- Strassenflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck

### Flächen für Wasserwirtschaft

- Regenrückhaltebecken

### Grünordnungsplan

- vorhandene zu erhaltende Gehölzfläche mit überwiegend Eschen, Eichen und Fichten, Höhe ca. 20 - 25 m.
- Alle/Baumreihe entlang Erschließungsstrasse
- Einzelbäume und Baumgruppen
- Strauchpflanzungen
- private Grünfläche Zweckbestimmung: Re = Randeingrünung

### Sonstige Planzeichen

- Hochspannung - Freileitung
- Hochspannungsleitung - Schutzstreifen der nur eingeschränkt unterbaut werden darf und jeweils die Zustimmung des EVU einzuholen ist.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - 1. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes, hier Maß der baulichen Nutzung
- Trafostation
- Hinweise durch Planzeichen  
691,5 Hochwasserlinie

### Nutzungsschablone

	Gebäude auf ebener Fläche	Gebäude auf ebener Fläche
<b>GE 1</b>	GRZ 0,60 WH 8,00/9,00 FH 12,00 DN 0 - 23°	GRZ 0,60 WH 8,00/9,00 FH 12,00 DN 0 - 23°
<b>Wohngebäude</b>	(§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) WH 6,60 m SD (Satteldach) DN 28 - 30°	(§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) WH 6,60 m SD (Satteldach) DN 28 - 30°
<b>GE 2</b>	GRZ 0,40 WH 7,00/8,00 FH 12,00 DN 0 - 23°	GRZ 0,40 WH 7,00/8,00 FH 12,00 DN 0 - 23°
<b>Wohngebäude</b>	(§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) WH 6,60 m SD (Satteldach) DN 28 - 30°	(§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) WH 6,60 m SD (Satteldach) DN 28 - 30°
<b>GE 3</b>	GRZ 0,60 FD (Flächdach) RFB 700,16 über NN OK FD 712,16 über NN	OK FD 712,16 über NN OK RFB 700,16 über NN
<b>GE 4</b>	GRZ 0,60 DN 0 - 8° RFB 695,16 über NN OK WH 708,50 über NN OK FH 707,50 über NN	OK FH 707,50 über NN OK WH 708,50 über NN OK RFB 695,16 über NN

### Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Flurnummern
- Höhenlinien mit NN - Angaben
- Leitungen unterirdisch (Gas, Kanal)
- Leitungen oberirdisch (bestehende Hochspannungsleitungen)
- Straßenfläche mit Unterteilung in Fahrbahn und Gehweg
- vorhandener Gehölzbestand am Illerufer: Eschen, Pappeln, Weiden, Baumhöhen ca. 20-25 m, Ufergehölz ca. 7-20 m
- an südlicher Grenze und anschließender Gehölzfläche: überwiegend Eschen, Eichen und Fichten, Baumhöhen ca. 20-25 m
- vorhandene Böschungsbegrünung mit überwiegend Erlen, Eschen und Weiden, Höhe ca. 5-15 m
- vorhandene Gehölze zur Eingrünung mit überwiegend Birken, Hesse und Hartnagel, Höhe ca. 3-8 m
- vorhandene Obstbäume
- vorhandene Waldfäche
- vorhandene Gras- und Krautsaum

### Verfahrensmerkmale

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.04.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.04.02 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.02 bis 05.09.02 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Sulzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.04.2002 den Bebauungsplan der 1. Änderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 02.04.2002 als Satzung beschlossen.
  - Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 11.10.2002 gemäß § 12 Satz 4 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan, 1. Änderung, mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Sulzberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit rechtsverbindlich.



den 11.10.2002  
Hartmann, 1. Bürgermeister

## Markt Sulzberg

Bebauungsplan M. 1 : 1000  
mit integriertem Grünordnungsplan

### 1. ÄNDERUNG für das Gewerbegebiet

### "Gewerbepark Sulzberg"

an der Autobahn BAB 980

Fertigt, 24.06.02  
Geändert, 22.07.02  
Geändert, 23.09.02

H. Rueli Architekt  
W. Müller Landschaftsarchitekt

Die Planzeichnung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 23.09.2002 überein.  
Sulzberg, den 04.10.2002  
Thomas Hartmann  
1. Bürgermeister



**SATZUNG**

für das Gewerbegebiet

**„Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980**

Der Markt Sulzberg erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der derzeit geltenden Fassung, Art. 89 Abs.1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes in der derzeit geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO- die nachfolgende Satzung des zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“, an der Autobahn BAB 980.

**Rechtsgrundlage:**

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S.2141) zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BVBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466)
- 3) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.433), zuletzt geändert durch § 7 Bayerische UVP-Richtlinie Umsetzungsgesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532)
- 4) Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58)
- 5) Naturschutzgesetz BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl.S.593)
- 6) Bayerisches Abtragungsgesetz (Bay AbtrG) gemäß Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 28/1999 v. 27.12.1999
- 7) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRs 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 12 Zweites Bayerisches Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24.4.2001 (GV.Bl. S. 140)

## **Festsetzungen:**

### **§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gewerbegebiet „Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980 1. Änderung gilt die von Architekt Hermann Ruess am 24.06.02 ausgearbeitete und zuletzt am 23.09.2002 geänderte Bebauungsplanzeichnung, mit integriertem Grünordnungsplan, ausgearbeitet von Landschaftsarchitekt W. Müller, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen und mit GE bezeichneten Flächen werden als „Gewerbegebiet“ i.S. des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Höchstwerte für Wand- und Firsthöhen und Grundflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

Die festgesetzten Wandhöhen werden gemessen von OK Rohfußboden im EG bis OK Dachhaut, senkrecht an der Außenwandfassade.

Die festgesetzten Firsthöhen werden gemessen von OK Rohfußboden im EG bis OK Dachhaut im Firstbereich.

### **§ 4 Bauweise**

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise:
- (2) Die Bebauung des Gebietes ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wobei in Ausnahmefällen auch Gebäude über 50 m Länge in abweichender Bauweise zulässig sind, wenn damit das Baugebiet, das Landschaftsbild und insbesondere die Topographie nicht beeinträchtigt werden. Diese Ausnahmeregelung gilt bis zu einer Gesamtlänge von maximal 90 m.
- (3) In Baufeld G 4 gilt die abweichende Bauweise. Gebäudelängen sind bis maximal 225 m zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

### **§ 5 Firstrichtung und Gebäudefluchten**

Firstrichtungen und Gebäudefluchten sind frei wählbar.

## **§ 6 Dachform und Dachneigung**

### Wohngebäude im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und freistehende Verwaltungsgebäude:

- (1) Dachneigung 26 – 30°
- (2) Ziegelfarbige Deckung wird festgesetzt
- (3) Die Dächer müssen an der Traufe einschl. Dachrinne mind. 0,80 m, höchstens 1,40 m, an der Giebelseite mind. 0,50, höchstens 1,30 m Überstand haben.
- (4) Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 3 sind bis zu + 0,20 m möglich, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird.

### Gewerbebauten

- (1) Dachneigung 0 – 23° zulässig.
- (2) Sämtliche Dächer sind mit blendfreien, nicht glänzenden Materialien einzudecken.
- (3) Geneigte Dächer müssen an der Traufe einschl. Dachrinne mind. 0,50 m, höchstens 1,40 m, an der Giebelseite mind. 0,50 m, höchstens 1,20 m haben, Torzufahrten und Stellplatzüberdachungen ausgenommen.
- (4) Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 3 sind bis zu + 0,40 m möglich, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 7 (Dachaufbauten)**

- (1) Dachgauben werden zugelassen, wenn sie sich in ihren Maßen der Dachfläche unterordnen und die Dachneigung des Gebäudes mindestens 26 Grad beträgt. Es können Giebelgauben, abgeschleppte Gauben und Dreiecksgauben errichtet werden. Die Firsthöhe der Giebelgauben und der obere Schnittpunkt der abgeschleppten Gauben in die Dachfläche muß mindestens 0,80 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen, wobei das Maß senkrecht zu messen ist. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muß mindestens 3,00 m, der Abstand zu der Giebelaußenseite (Wandfläche) mindestens 1,50 m betragen.
- (2) Quergiebel sind zugelassen, sie sind jedoch auf 1/3 der Haupttrauflänge zu begrenzen und müssen mind. 0,80 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Je Gebäude ist nur ein Quergiebel zulässig.
- (3) Ausnahmen von Abs. (1) Satz 2 und folgende und Abs. (2) Satz 1 sind möglich, wenn die Gestaltung des Einzelobjektes, sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und der Markt Sulzberg und das Landratsamt einer solchen Ausnahme zustimmt.
- (4) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (5) Für jedes Gebäude ist höchstens eine Gemeinschaftsantenne zulässig.
- (6) Technisch notwendige Dachaufbauten in den Gewerbebauten sind ausnahmsweise

zulässig

### **§ 8 Rohbodenhöhe, Geländehöhe, Bodenmodellierung**

- (1) Die Höhenlage der Gebäude ist im Verhältnis des Abstandes zur Erschließungsstraße variabel und an das natürliche Gelände weitgehendst anzupassen. Der Erdgeschoss-rohfußboden in Gebäudemitte kann bis zu 4 % Steigung oder Gefälle zur Erschließungsstraße liegen, soweit nicht Höhenfestsetzungen nach NN – Höhen erfolgt.
- (2) Die Veränderung des natürlichen Geländes ist auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

Hinweis:

Notwendige Geländeänderungen dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde erfolgen, wobei Außenanlagenpläne im Grundriss 1 : 500 und Längs- und Querschnitte M. 1 : 100 mit den geplanten Veränderungen der Gemeinde zur Zustimmung vorzulegen sind.

- (3) Ausnahmen von Absatz (1) Satz 2 sind möglich, wenn hierfür eine Notwendigkeit besteht und entsprechende Pläne zur Genehmigung eingereicht werden, vorausgesetzt, dass sich das Bauwerk in das natürliche Gelände einfügt. Bei der Ausnahmeregelung gilt ein Höchstmaß von 7 %.

Hinweis:

Die Höhenfestlegung hat in jedem Falle auch bei einer Genehmigungsfreistellung im Einvernehmen mit Gemeinde und Ländratsamt zu erfolgen.

### **§ 9 Fassadengestaltung**

- (1) Alle Wohn- und freistehenden Verwaltungsgebäude, die massiv erstellt sind, sind mit einem Außenputz zu versehen. Holzverkleidungen sind ebenfalls zulässig. Die Gewerbebauten können in Betonfertigteilen, Stahl- oder Holzhallen erstellt werden, wobei bei Verwendung von Metallverkleidungen diese beschichtet sein müssen.
- (2) Die Verwendung von ungewöhnlichen oder grellwirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

### **§ 10 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen**

- (1) Soweit der Bebauungsplan entlang der öffentlichen Straßen und Wege Einfriedungen zulässt, dürfen einschl. ihrer Eingangstüren und -tore nur bis zu 1,50 m hohe Maschendrahtzäune oder Holzzäune errichtet werden. Die Zäune sind möglichst mit einheimischen Hecken zu hinterpflanzen. Diese Zäune sind 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- (2) Sämtliche übrigen Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune oder Holzzäune bis zu 1,50 m Höhe herzustellen.
- (3) Stützmauern sind nur zulässig, falls sie für die Geländegestaltung aufgrund der topographischen Verhältnisse erforderlich sind. Stützmauern sind mit Wasserbausteinen oder bepflanzbaren Hangbausteinen auszuführen.
- (4) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. (1) Satz 1 und Abs. (2) können bis 2,00 m zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dabei nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 11 Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen und in Verbindung mit dem Wohngebäude im Sinne § 8, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Satteldachgebäude zu erstellen. Soweit es die topographischen Verhältnisse erfordern sind Hanggaragen mit Dachbegrünung zu erstellen.

## **§ 12 Stellplätze und befestigte Flächen**

Hier sind die Richtzahlen des BStMi, zuletzt neu gefasst in der IMBek. vom 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3. MAB1 S 181, maßgebend. Wenn auf dem Baugelände zulässige Betriebswohnungen errichtet werden, sind pro Wohnung 2 Stück Stellplätze nachzuweisen.

Bei der Befestigung von Wegen, Lagerflächen und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.)

## **§ 13 Strom- und Fernmeldeversorgungsleitungen**

Diese sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen, mit Ausnahme der vorhandenen Hochspannungsleitungen.

## **§ 14 Sichtdreiecke**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind oberhalb der in 90 cm Höhe über der Fahrbahnoberfläche durch Dreieckspunkte gebildeten Ebene von baulichen Anlagen, Buschwerk, Stapelungen und sonstigen Gegenständen freizuhalten.

## **§ 15 Immissionsschutz**

- (1) Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Betriebe zulässig, die flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 62 dB (A)/m<sup>2</sup> und nachts 47 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### Hinweis:

Mit dem Baugenehmigungsantrag ist ein lärmtechnischer Nachweis eines anerkannten akustischen Beratungsbüros vorzulegen, der bestätigt, dass ausgehend vom Bauvorhaben die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

- (2) In der nördlichen Bauzeile GE 1 + 3 sind innerhalb des 100 Meterbereiches zur Autobahn nur Wohnnutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO zulässig, bei denen sichergestellt ist, dass sämtliche Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) eine Lüftungsmöglichkeit zur Südseite besitzen. Fenster oder Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen auf der West-, Nord- oder Ostfassade sind als Schallschutzfenster zu errichten. Die notwendige Schallschutzfensterklasse ist gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln.

## § 16 Grünordnungsplan

### (1) Pflanzengesellschaften

Die Pflanzengesellschaften sind festgesetzt auf der Grundlage der natürlichen Pflanzengesellschaft des Waldmeister-Tannenbuchenwalds (Asperulo-Fagetum) sowie benachbarter Pflanzengesellschaften. Gastgehölze und Ziersträucher sind nur in gestalterisch begründeten Bereichen zulässig. Nicht zulässig sind geschnittene Hecken sowie Gehölze mit landschaftsfremdem Wuchs z.B. Säulen- und Hängeformen sowie buhtlaubige oder gelbnadelige Gehölze.

### (2) Pflanzgebot für Bäume

Im Planungsgebiet ergeben sich Beschränkungen aufgrund der vorhandenen Leitungen. Folgende Auflagen sind zu beachten:

Im Ausübungsbereich der 220/110 kV-Leitung dürfen Bäume bis zu einer maximalen Wuchshöhe von 20 m bezogen auf ein Geländeniveau von ca. 696 m ü.NN gepflanzt werden.

Bei der 20 kV-Leitung dürfen Bäume nur außerhalb des Schutzstreifens gepflanzt werden.

Zur Gasleitung ist ein Abstand von 4 m zu halten (Sträucher mindestens 2 m).

Der Abstand zur Abwasserleitung muss für alle Gehölze mindestens 3 m betragen.

#### (2.1) Wuchsklassen

Die Bäume sind in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

I. Wuchsklasse - Bäume über 15 m Höhe

II. Wuchsklasse - Bäume bis 15 m Höhe

#### (2.2) Festsetzung gemäß Planzeichen für Allee/Baumreihe entlang der Erschließungsstraße

Es sind die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen.

##### Baum I. Wuchsklasse:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. StU 20 - 25 cm

Die Bäume sind in einem durchgehenden, mindestens 2 m breiten Grünstreifen zu pflanzen (mit Ausnahme von erforderlichen Zufahrten).

#### (2.3) Festsetzung gemäß Planzeichen für Einzelbäume und Baumgruppen

Baumpflanzungen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Es sind mindestens die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist veränderlich. 60% der Bäume sind aus der Liste der I. Wuchsklasse und 40% aus der Liste der II. Wuchsklasse zu pflanzen.

Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücke:

Es sind pro 1.500 m<sup>2</sup> Fläche (abzüglich der privaten Grünfläche) mindestens 2 Bäume I. Wuchsklasse und 1 Baum II. Wuchsklasse zu pflanzen. Davon ist bei der Anlage von Parkplätzen pro 6 Stellplätze mindestens 1 Baum I. Wuchsklasse zu pflanzen.

Pro 1.000 m<sup>2</sup> Dachbegrünung können 2-3 Bäume weniger gepflanzt werden.

Baumpflanzungen entlang der Grenzen zwischen den bebauten Grundstücken:

Es sind in unregelmäßigen Abständen Bäume I. und II. Wuchsklasse zu gleichen Teilen zu pflanzen (pro 15 laufende Meter mindestens 1 Baum).

Bäume I. Wuchsklasse:

Abies alba	-	Weiß-Tanne (nur entlang der südlichen Grenze)
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Picea abies	-	Fichte (nur entlang der südlichen Grenze)
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch, 3xv. StU 18 - 20 cm, Nadelgehölze mind. 3 m hoch

Bäume II. Wuchsklasse:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Alnus incana	-	Grau-Erle
Betula pendula	-	Sand-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch, 3xv. StU 16 - 18 cm

(3) Festsetzung gemäß Planzeichen für Strauchpflanzungen

Strauchpflanzungen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Im Norden erfolgt eine 1 – 2-reihige Strauchpflanzung, bei der 40% der Grenze bepflanzt wird. Die restlichen 60% sind als artenreicher, magerer Wildgrasstreifen zu entwickeln.

Im Süden und Westen erfolgt eine 2 – 3-reihige Strauchpflanzung, bei der 60% der Grenze bepflanzt wird. Die restlichen 40% sind als artenreicher, magerer Wildgrasstreifen zu entwickeln.

Strauchpflanzungen entlang der Grenzen zwischen den bebauten Grundstücken:

Es erfolgt eine 1 – 2-reihige Strauchpflanzung, bei der 40% der Grenze bepflanzt wird. Die restlichen 60% sind als artenreicher, magerer Wildgrasstreifen zu entwickeln.

Straucharten:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hecken-Rose
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball

Mindestpflanzgröße: Str. 2xv. 60 - 100 cm

Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihr natürlicher Wuchs auch im ausgewachsenen Zustand erhalten bleibt und dass sie zusammen mit den Baumpflanzungen standortgerechte Gehölze als Eingrünung im Übergang zu freien Landschaft und zur inneren Durchgrünung ergeben.

(4) Sicherstellung des Pflanzenraums und der Pflanzungen

Oberbodenbedarf

Bäume I. Wuchsklasse

Baumgruben 2,00 x 2,00 m, 80 cm tief

Bäume II. Wuchsklasse

Baumgruben 1,50 x 1,50 m, 60 cm tief

Pflanzflächen Auftrag 40 cm

Die Neupflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

(5) Festsetzung gemäß Planzeichen für private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung

Entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sind artenreiche Gras- und Krautfluren bzw. Wildgrasstreifen als Ergänzung zu den Gehölzpflanzungen anzulegen.

Entlang der Nordgrenze umfassen die Grasfluren 60% der Gesamtlänge, im Süden und Westen 40%.

(6) Regenrückhaltebecken

Das Becken ist als naturnah gestalteter Bereich auszuführen, so dass ein unregelmäßiger, topografisch angepasster Uferverlauf mit unterschiedlich geneigten Böschungen entsteht.

In der Nachbarschaft des Beckens sind naturnah gestaltete, wechselfeuchte Zonen anzulegen, so dass ein zusammenhängender Feuchtbereich entsteht.

- (7) Festsetzung gemäß Planzeichen für vorhandene, zu erhaltende Gehölzfläche

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass der Kronen- und Wurzelraum (Traufbereich) nicht beeinträchtigt wird. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen.

Baumarten:

Fraxinus excelsior	-	Esche
Picea abies	-	Fichte
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

Bestandshöhe: ca. 20 - 25 m

Hinweis:

Ungegliederte Gebäudefassaden, Überdachungen und Stützmauern sind mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

**§ 17 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbußen bis zu 500.000,00 € kann belegt werden, wer grob fahrlässig oder vorsätzlich gegen eine Festsetzung des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

(Siehe Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 Bay.BO)

**§ 18 Inkrafttreten**

Die erste Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet

„Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980 tritt gemäß § 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## **B) Hinweise**

### **1) Dachbegrünung**

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern, die nicht mit Ziegel gedeckt sind, wird eine Dachbegrünung empfohlen.

### **2) Landwirtschaftliche Immissionsbelastung**

Dem Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier ist mit Geruchsmissionen z. B. durch Gülleausbringung und Lärmmissionen z. B. Kuhglocken zu rechnen. Dies ist besonders bei der Planung von Wohngebäuden zu berücksichtigen.

### **3) Immissionen durch den Flugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Kempten**

Das überplante Gebiet liegt in der Nähe der Platzrunde (Abflugroute 25) des Verkehrslandeplatzes Kempten. Auf die mit dem Flugbetrieb zusammenhängenden Immissionen wird hingewiesen.

### **4) Hochspannungsleitungen**

- 4.1) Die im Plangebiet vorhandene Hochspannungsleitungen des AÜW und der LEW sind nur begrenzt unterbaubar. Die Unterbauungshöhe ist abhängig vom Durchhang der Leiterseile und im Einzelnen mit dem betreffenden EVU abzuklären.
- 4.2) Innerhalb des Ausübungsbereiches der 220/110-kV-Leitung und der 4 x 20-kV-Leitung sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach DIN VDE 0210 Mindestabstände zu spannungsführenden Leiterseilen gefordert werden, sind die Unterbauungshöhen in diesem Bereich beschränkt. Entsprechende Bauvorhaben die sich ganz oder teilweise innerhalb des Ausübungsbereiches befinden sind deshalb möglichst frühzeitig mit dem jeweiligen EVU abzustimmen und gemäß § 69 BayBO diesem zur Stellungnahme zuzuleiten.
- 4.3) Änderungen am Geländenniveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, den EVU zur Stellungnahme zuzuleiten. Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Auf die Gefahr, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben sind, wird hingewiesen.

- 4.4) Von den Hochspannungsleitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht immer vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für das elektrische und magnetische Feld werden beim Betrieb der Leitung deutlich unterschritten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von 1 bis 2 uT Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.
- 4.5) Um die Standsicherheit des Gittermastes 116 nicht zu gefährden, ist in der Bebauungsplanzeichnung eine kreisförmige Fläche mit einem Durchmesser von 10 m um den Mastmittelpunkt eingezeichnet worden, damit diese Fläche von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Diese Fläche (Erdauflastbereich) muß auch bei Bautätigkeiten jeglicher Art unversehrt bleiben und deren Rand ist durch geeignete Maßnahmen gegen ein eventuelles Abrutschen des Erdreiches zu sichern. Ebenso dürfen die Fundamentköpfe des Gittermastes nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden. Ferner ist für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt für Schwerfahrzeuge zu gewährleisten.

Sulzberg, den 04. OKT. 2002 .....

Markt Sulzberg



.....  
Hartmann 1. Bürgermeister

## Begründung

### **für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg an der Autobahn BAB 980" mit integriertem Grünordnungsplan**

#### **1. Grund für die Erweiterung des Bebauungsplanes**

Den Bedürfnissen der Wirtschaft und der Sicherung und Entwicklung eines vielseitigen, regional ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen muß der Markt Sulzberg durch die Ausweisung entsprechender Bauflächen in ausreichendem Umfang und in geeigneter Weise Rechnung tragen. Insbesondere zur Verminderung des Verkehrsaufkommens sollte es angestrebt werden, die Funktionen Arbeiten und Wohnen wieder näher zusammenzubringen.

Mit der Erweiterung des Gebietes „Gewerbepark Sulzberg an der Autobahn BAB 980“ um rund 34.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, kann der Markt Sulzberg direkt neben der Autobahnauffahrt Sulzberg weitere Flächen für Gewerbebetriebe anbieten.

Hierdurch besteht die Möglichkeit, Bauflächen für die Neuansiedlung geeigneter Betriebe bereitzustellen und bestehenden Betrieben, deren Platzbedarf gestiegen ist, größere Flächen anzubieten. Die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Flächen ist notwendig, da bereits Betriebe abgewandert sind und hierdurch Arbeitsplätze für Sulzberg verloren gingen.

Für den rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird für den Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes ein erstes Änderungsverfahren eingeleitet. Dieses Verfahren wird parallel durchgeführt.

#### **2. Plangebiet**

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes besteht aus einem Teilbereich der FINr. 1992 Gemarkung Sulzberg und umfaßt eine Fläche von rund 34.000 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet, welches wie folgt umgrenzt wird:

##### Im Norden:

Die Ableitung der Oberflächenentwässerung der Autobahn BAB 980.

##### Im Westen:

Die landwirtschaftlich genutzte Teilfläche der FINr. 1992 Gemarkung Sulzberg bis zur Höhenlinie 692 m ÜNN, der Bereich des Regenrückhaltebeckens mit der FINr. 2023/1 Gemarkung Sulzberg, die landwirtschaftlich genutzte Fläche FINr. 2023, Gemarkung Sulzberg.

##### Im Süden:

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche der FINr. 2023 Gemarkung Sulzberg.

Im Osten:

Das bereits bestehende Gebiet des Gewerbeparkes Sulzberg an der Autobahn BAB 980.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden durch Satzung für diesen genannten Bereich bestimmt.

**3: Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet-GE“ im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Eine Wohnbebauung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird zugelassen.

**4. Erschließung****4.1. Verkehrserschließung**

Als Erschließungsstraße dient eine 6,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit einem beidseitigen Bankett von je 70 cm.

**4.2 Äußere Erschließung**

Die Erweiterung des Gewerbeparkes ist an der östlich vorbeiführenden Kreisstraße OA 6 angeschlossen. Im direkten Anschluß befindet sich die Autobahnanschlußstelle Sulzberg. Die Entfernung zum Ortskern Sulzberg beträgt über die Kreisstraße OA 6 rund 2 km.

**4.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem durchgeführt. Das Schmutzwasser wird an den bereits bestehenden Kanal des Abwasserzweckverbandes Kempten weitergeleitet. Das Regenwasser wird in den Vorfluter der Iller eingeleitet.

Für die Regenrückhaltung ist im westlichen Bereich des beplanten Gebietes eine Regenrückhaltung in offener Bauweise vorhanden. Das Regenrückhaltebecken ist so dimensioniert, daß die Regenrückhaltung für diese Erweiterung zur Reduzierung der Abflußspitzen gewährleistet ist. Diese Ableitung des Niederschlagwassers wurde wasserrechtlich behandelt. Das Verfahren hierzu wurde durch den Wasserrechtsbescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom 25.07.2001 abgeschlossen.

**4.4 Stromversorgung**

Die gesamte Energieversorgung wird durch das Allgäuer Überlandwerk aus zwei Trafostationen gewährleistet. Sollten energieintensive Betriebe angesiedelt werden, wird die Abnahme durch eine eigene Zuleitung oder eine eigene Trafostation geregelt. Durch das geplante Gebiet verlaufen zwei 110 KV Leitungen des Allgäuer Überlandwerkes und eine 220 KV Leitung der Lech Elektrizitätswerke. Im Bereich der Leitungen ist eine eingeschränkte Unterbauung möglich. In der Satzung zum Bebauungsplan ist genau geregelt, wie hoch die Firsthöhe bei einer möglichen Unterbauung ÜNN sein darf. Hierdurch wird gewährleistet, daß die geforderten Abstandsflächen der Energieversorgungsunternehmen zwischen dem größtmöglichen Leitungsdurchhang und der Firstoberkante eingehalten werden. Bei Baugenehmigungen sind die Energieversorgungsunternehmen einzubinden.

Die Bepflanzung im Bereich des Schutzstreifens dieser Leitung wird so gestaltet, daß der erforderliche Abstand zwischen der Höhe der Bäume und dem größtmöglichen Durchhang dieser Leitungen gewährleistet ist.

Die Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden innerhalb der im Bebauungsplan vorgenommenen Höhenbegrenzungen (üNN) für die Bebauung eingehalten.

#### **4.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten vorgenommen.

#### **4.6 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Sulzberg sichergestellt.

#### **5. Wasserrecht**

Am westlichen Rand der Erweiterungsfläche wurde nachrichtlich die Hochwasserlinie der Iller dargestellt. Diese verläuft beim Flußkilometer 108,8 durchschnittlich auf der Höhenlinie 691,5 üNN. Die Baugrenze der Erweiterungsfläche (hier GE 4) verläuft ca. auf der Höhenlinie 693 üNN. Die Bebauung in diesem Bereich mit einem Gebäude ist mit der OK RFB auf 695 üNN festgesetzt, so daß eine Konfliktsituation nicht gegeben ist.

Bei der Ausweitung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes westlich der Hochwasserlinie handelt es sich um Feuchtflecken im Rahmen der Grünordnung. Eine Konfliktsituation mit der bestehenden Hochwasserlinie ist daher nicht gegeben.

#### **6. Immissionen**

Für die Immissionssituation maßgebend ist die Nähe der Autobahn BAB 980. Unter Zuhilfenahme der Zahlen der Straßenverkehrszählungen 1995 und unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2010 ergibt sich eine Überschreitung der Orientierungswerte im nördlichen Bereich.

Aus diesem Grund ist im nördlichen Bereich des Bereiches GE 1 und GE 3 eine Wohnnutzung i. S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sämtliche Ruheräume (Schlafzimmer/Kinderzimmer) eine Lüftungsmöglichkeit zur Südseite besitzen. Fenster oder Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen auf der West-, Nord- oder Südseite haben sich an die Schallschutzrichtlinien im Hochbauch DIN 4109 zu halten.

Für die Immissionen aus dem Gewerbegebiet heraus wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel ermittelt, welcher die zulässigen Immissionsrichtwerte vorgibt.

Die Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet erfolgt nördlich von den Wohngebäuden an der Autobahnmeisterei. Bei starkem LKW-Verkehr während der Nachtzeit ist hier mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Es sind daher im überplanten Gebiet der Erweiterung nur Betriebe zulässig, die keinen erhöhten LKW-Verkehr während der Nachtzeit haben.

Das überplante Gebiet grenzt im Westen und Süden an intensiv genutztes Grünland an. Damit die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Flächen auch künftig uneingeschränkt

möglich ist, wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf die landwirtschaftlichen Immissionen hingewiesen.

Das überplante Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Platzrunde (Abflugroute Startbahn 25) des Verkehrslandeplatzes Kempten. Hierdurch können Immissionen auftreten, denen nicht abgeholfen werden kann.

## **7. Grünordnungsplan**

### **7.1. Einführung**

Die Begründung zur Grünordnung dient der Erläuterung der Festsetzungen sowie der Bewertung des Eingriffs und der Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht u.a. für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieses Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Bestandserfassung und Bewertung des Eingriffs erfolgt in der vorliegenden Begründung anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung (BayStMLU vom 01.10.1999), da durch den Leitfaden ein gut nachvollziehbarer Standard geschaffen wurde.

### **7.2. Bestandsbeschreibung**

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um die westliche Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbeparks Sulzberg, südlich der Autobahn BAB 980.

Das zu bebauende Grundstück unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung. Dabei ist das Gelände nach Westen geneigt.

In den Randbereichen sind folgende Strukturen zu finden:

- Entlang der BAB 980 stockt auf der Autobahnböschung ein Gehölzsaum, der sich aus Erlen, Eschen, Weiden und Sträuchern zusammensetzt. Die Gehölze sind bis zu 15 m hoch. Innerhalb der Böschung liegt ein Wirtschaftsweg. Parallel hierzu verläuft in einer gepflasterten Steinmulde die Ableitung der Oberflächenentwässerung von der Autobahn.
- Die Süd- und die Westgrenze des Geltungsbereichs liegen auf freier landwirtschaftlicher Flur. Hier sind nur einzelne Laubbäume und Gehölzgruppen aus überwiegend Eschen, Stiel-Eichen und Fichten mit einer Höhe bis 25 m anzutreffen. Nach Westen zu fällt das Gelände allmählich bis zur Iller ab, die in einem Abstand von ca. 50 bis 80 m von Süd nach Nord verläuft. Das an die Erweiterungsfläche anschließende Illertal ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt und als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet laut Regionalplan ausgewiesen.

### **7.3. Bewertung von Natur und Landschaft und Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs unter Berücksichtigung möglicher Minimierungsmaßnahmen**

#### *Schutzgut Arten und Lebensräume*

Das Arten- und Biotoppotential der Erweiterungsfläche ist aufgrund der intensiven Grünlandbewirtschaftung als gering einzustufen. Dazu kommt, dass die Fläche durch die Autobahn im Norden sowie die Autobahnmeisterei und das bereits bestehende Gewerbegebiet im Osten von weiteren naturräumlichen Beziehungen praktisch isoliert wird, so dass keine Austauschbeziehungen von Pflanzen- und Tierarten stattfinden.

Nach der Liste 1a des Leitfadens handelt es sich bei der neu zu bebauenden Fläche daher um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I).

Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotential durch die Bebauung ist aufgrund der fehlenden Strukturen und Vegetationsbestände als nicht erheblich zu bezeichnen. Darüber hinaus werden die umliegenden Gehölzstrukturen an den Böschungen und Gebietsgrenzen durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Zur Verbesserung des Arten- und Biotoppotentials des Gebiets sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Durch die Randgestaltung der Gewerbefläche mit einem breiten Grünstreifen, der sich um das gesamte Gebiet zieht und auf dem sich standortheimische Baum- und Strauchgruppen mit artenreichen, mageren Wildgrasstreifen abwechseln, werden neue, für den Naturhaushalt wichtige Saumstrukturen geschaffen, die zu einem vielfältigen Angebot an Lebensräumen beitragen und die Artenausstattung des Gebiets verbessern. Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nachbarschaft des Regenrückhaltebeckens wechselfeuchte, strukturreiche Mulden geplant, so dass hier ein Feuchtkomplex entsteht, der aufgrund seiner Nähe zur Illeraue zum Trittsteinbiotop werden soll.

#### *Schutzgut Boden und Wasser*

Das Schutzgut Boden und Wasser wird durch Überbauung und Versiegelung der Fläche beeinträchtigt. Für die Einordnung des Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrads nach dem Leitfaden ist die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) erforderlich. Diese ergibt sich, wenn man die zulässige Bebauung mit Gebäuden und sonstigen Erschließungsflächen in Relation setzt zu der Gesamtfläche der Erweiterungsfläche. Für das geplante Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,6 vorgesehen. Das entspricht Typ A des Leitfadens (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts durch Überbauung bzw. Versiegelung ist als Eingriff in den Naturhaushalt zu sehen.

Die geplante Reduktion des Versiegelungsgrads und die Versickerung vor Ort (Regenrückhaltebecken) mindern allerdings die Folgen der Versiegelung für Boden und Wasserhaushalt, weil durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge noch Restfunktionen des Bodens (z.B. als Wasserfilter) erhalten bleiben. Die Satzung schreibt deswegen vor, dass bei der Befestigung von Wegen, Lagerflächen und Stellflächen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken ist. Die Stellplätze sind zwingend mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu erstellen.

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

Aufgrund der benachbarten Lage zur Illeraue sind Eingriffe in die Landschaft sensibel zu bewerten.

Allerdings liegt hinsichtlich des Landschaftsbilds eine hohe Vorbelastung durch die Autobahn, Autobahnmeisterei und das östlich bereits bestehende Gewerbegebiet vor.

An der nördlichen Grenze ist durch Böschung und Gehölzstrukturen schon eine Einbindung gegeben, so dass hier keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds entsteht.

Jedoch vor allem im Süden und Westen ist aufgrund der guten Einsehbarkeit der Erweiterungsfläche eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds gegeben. Zur Minimierung des Eingriffs werden Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, die eine intensive Eingrünung der Erweiterungsfläche bewirken.

Im Norden besitzt der Grünstreifen zur Randeingrünung 3 bis 7 m Breite. Verschiedene Abschnitte können hier aufgrund der vorhandenen Strom-, Gas- und Abwasserleitung nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Allerdings ist hier auch eine dichte Eingrünung von geringerer Bedeutung, da randlich bereits ein Sichtschutz vorhanden ist.

Der südliche Grünstreifen ist durchschnittlich 6 bis 7 m breit. Im Anschluß an den zu erhaltenden Gehölzbestand ist eine dichte Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen in unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung festgesetzt.

Die westliche Eingrünung ist aufgrund der Benachbarung zur Illeraue besonders wichtig. Hier ist ein Grünstreifen von 8 bis 10 m Breite geplant. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens erfolgt eine größere Aufweitung der Grünfläche.

Zur inneren Durchgrünung der Gewerbefläche ist entlang der Erschließungsstraße eine Baumallee vorgesehen. Ergänzend hierzu sind auf den Grundstücken und entlang der Grenzen zwischen den bebauten Grundstücken artenreiche Baumpflanzungen vorgeschrieben.

Durch die festgelegte äußere und innere Begrünung mit Baum- und Strauchhecken sowie Gehölzgruppen wird eine intensive Eingrünung und harmonische Einbindung in die Landschaft gesichert. Ein gravierender Eingriff bleibt somit nicht zurück.

Das Regenrückhaltebecken wird landschaftsgerecht ausmodelliert und an den Rändern mit Baum- und Strauchpflanzungen bepflanzt.

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Aufgrund der Emissionen der Autobahn BAB 980 besteht bereits eine Vorbelastung des Gebiets. Eine Veränderung der klimatischen Situation erfolgt nicht. Eventuell auftretende Geruchs- und Staubemissionen werden durch die festgesetzte Randbepflanzung gemindert.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich der Eingriff in den Naturhaushalt im Wesentlichen auf die Versiegelung des Grünlands beschränkt. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und der Erholungsfunktion hält sich aufgrund der benachbarten Autobahn in Grenzen, so dass sie durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

#### **7.4. Eingriffsberechnung**

Bezüglich der verbleibenden Beeinträchtigungen wird der Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung ermittelt.

<b>Beeinträchtiger Lebensraumtyp</b>	<b>Intensiv genutztes Grünland</b>
Eingriffsschwere	<b>Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ = 0,6)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	<b>Kategorie I</b> Gebiete mit geringer Bedeutung
Festlegung des Kompensationsfaktors	<b>Feld A I</b> Faktorenspanne 0,3 - 0,6 ausgewählter Faktor: 0,33 (Begründung: hohe Vorbelastung des Gebiets)
Überbaute bzw. beeinträchtigte Fläche	23.800 m <sup>2</sup> (0,7 x 34.000 m <sup>2</sup> ) (Erweiterungsfläche = 34.000 m <sup>2</sup> ; maximal zulässige Bebauung = 0,6; innere Erschließung = 0,1)
<b>Auszugleichende Fläche</b>	7.854 m <sup>2</sup> (0,33 x 23.800 m <sup>2</sup> )

## 7.5. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Zur Kompensation der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe, wird eine Ausgleichsfläche ausgewiesen. Die Fläche ist so zu entwickeln, dass ein naturnaher Lebensraum mit einer großen standörtlichen Vielfalt entsteht.

### Ausgleichsfläche:

Die im gemeindlichen Eigentum befindliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 8.037 m<sup>2</sup> liegt im Wasserschutzgebiet bei Eizisried südlich der Autobahn BAB 980 auf dem Flurstück Nr. 2173/1 (vgl. Lageplan der Ausgleichsfläche, M 1 : 5 000 als Anlage zur Begründung). Gut 1/5 des Grundstücks befindet sich im Fassungsbereich, der restliche Teil in der engeren Schutzzone des Wasserschutzgebiets.

Das nicht gedüngte Grünland wird nun aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Es erfolgt eine standortgerechte, artenreiche Pflanzung von Baum- und Strauchhecken in unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung. Dabei sollen ca. 15% der Ausgleichsfläche bepflanzt werden. Die restliche Fläche wird in den ersten 5 Jahren durch einmalige Mahd pro Jahr ausgemagert. In den Folgejahren werden dann Teilflächen turnusmäßig im Spätsommer gemäht, so daß die Ausgleichsfläche alle 2 Jahre gemäht wird und ein Mosaik aus unterschiedlichen Vegetationsbeständen entsteht.

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine große, zusammenhängende Fläche. Durch die Anlage von Gebüsch- und Heckenstrukturen findet im intensiv genutzten Grünlandbereich westlich Eizisried eine Strukturbereicherung statt. Die artenreichen Baum- und Strauchhecken stellen einen neuen Lebensraum dar und dienen als Trittsteinbiotop. Darüber hinaus werden durch die Nutzungsaufgabe in der engeren Schutzzone des Wasserschutzgebiets die Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes unterstützt.

Bei den Gebüsch- und Heckenpflanzungen sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden.

### Bäume:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

### Straucharten:

Corylus avellana	-	Haselnuss
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa spec.	-	Rose in Arten
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf von 7.854 m<sup>2</sup> ist durch die oben beschriebene Ausgleichsfläche von 8.037 m<sup>2</sup> erbracht.

## 8. Höhenlage des Geländes

Aufgrund der vorhandenen Geländesituation und im Hinblick auf die geplanten Baufenster wird die Höhenfestlegung des Gebäudes mit einer Angabe üNN gelöst. Die Angaben sind im Bebauungsplan beschrieben.

### 9. Erschließungskosten

Die gesamten Erschließungskosten betragen rund 1,5 Millionen Euro.

Die Kosten für die straßenmäßige Erschließung werden zu 90 % auf die erschlossenen Grundstückseigentümer verteilt. Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanteile von 10 % trägt der Markt Sulzberg. Er ist in der Lage, diese Kosten aufzubringen.

Die Kosten für die Durchführung von allen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die § 9 Abs. 1 a BauGB zuzuordnen sind, werden gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a – c BauGB umgelegt.

Die Kosten für Kanalisation und Wasserversorgung werden durch satzungsmäßige Beiträge finanziert.

Sulzberg, 04. OKT. 2002.



Thomas Hartmann  
1. Bürgermeister

