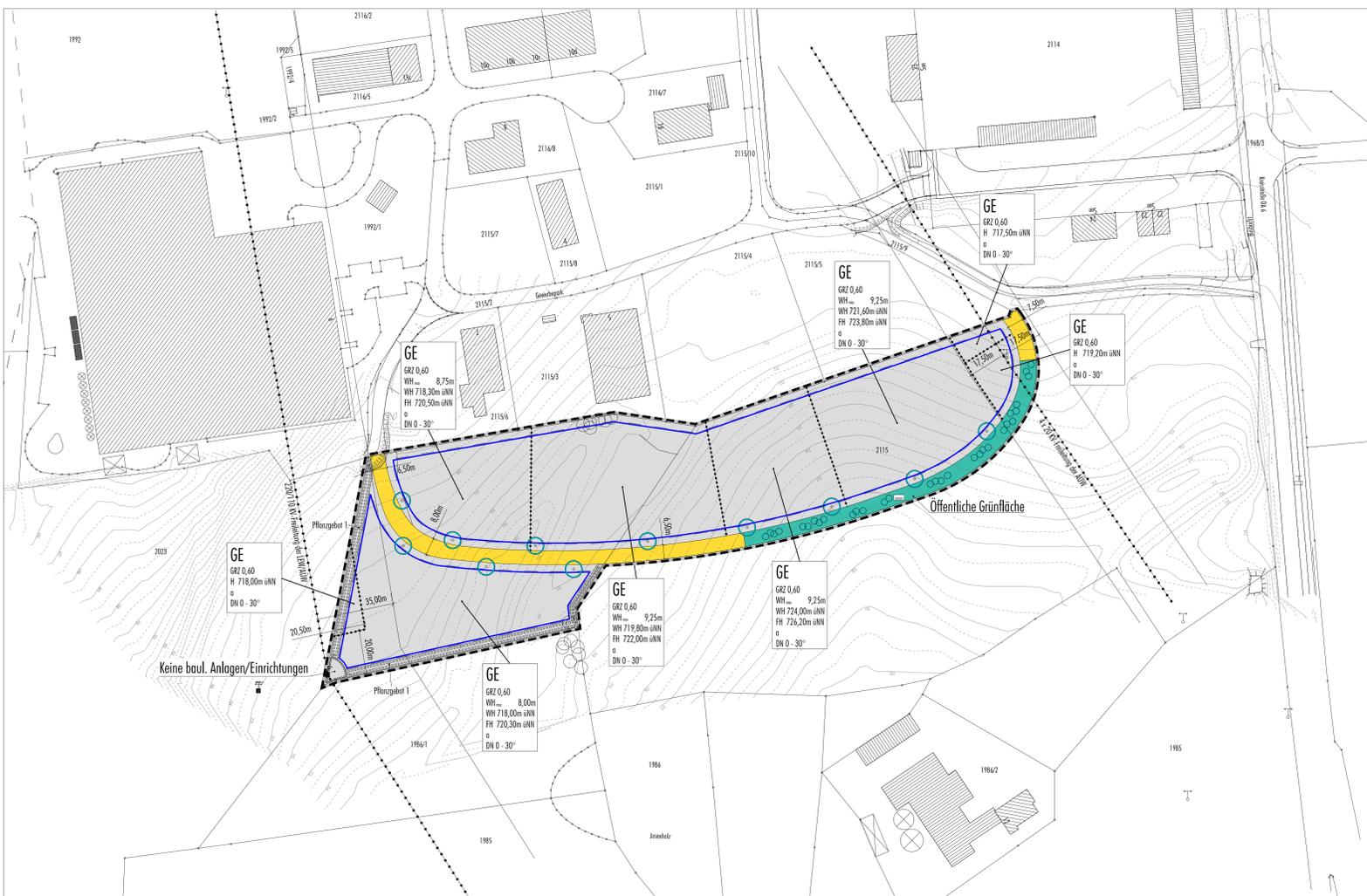




Stand vor der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980



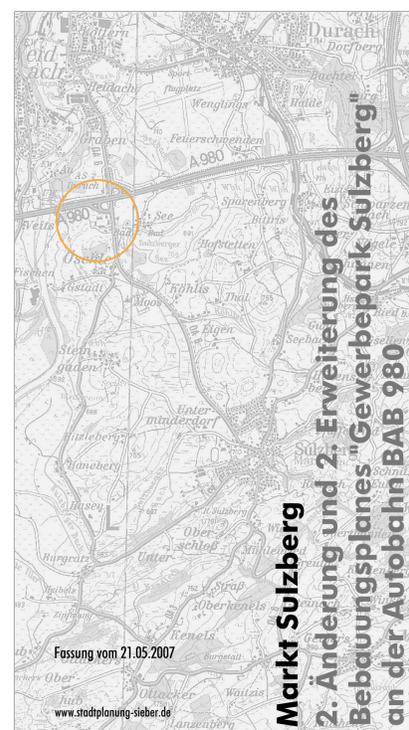
**2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980:
Änderungsbereich und Erweiterungsbereich "A"**



**2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980:
Erweiterungsbereich "B"**

M 1: 1.000

80 810 820 830 840 850 860 870 880 890 9100m



Markt Sulzberg
2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980

Versiegelte
Originalfassungen
tragen auf der
Kunststoff-
Bindeleiste
folgende Prägung:

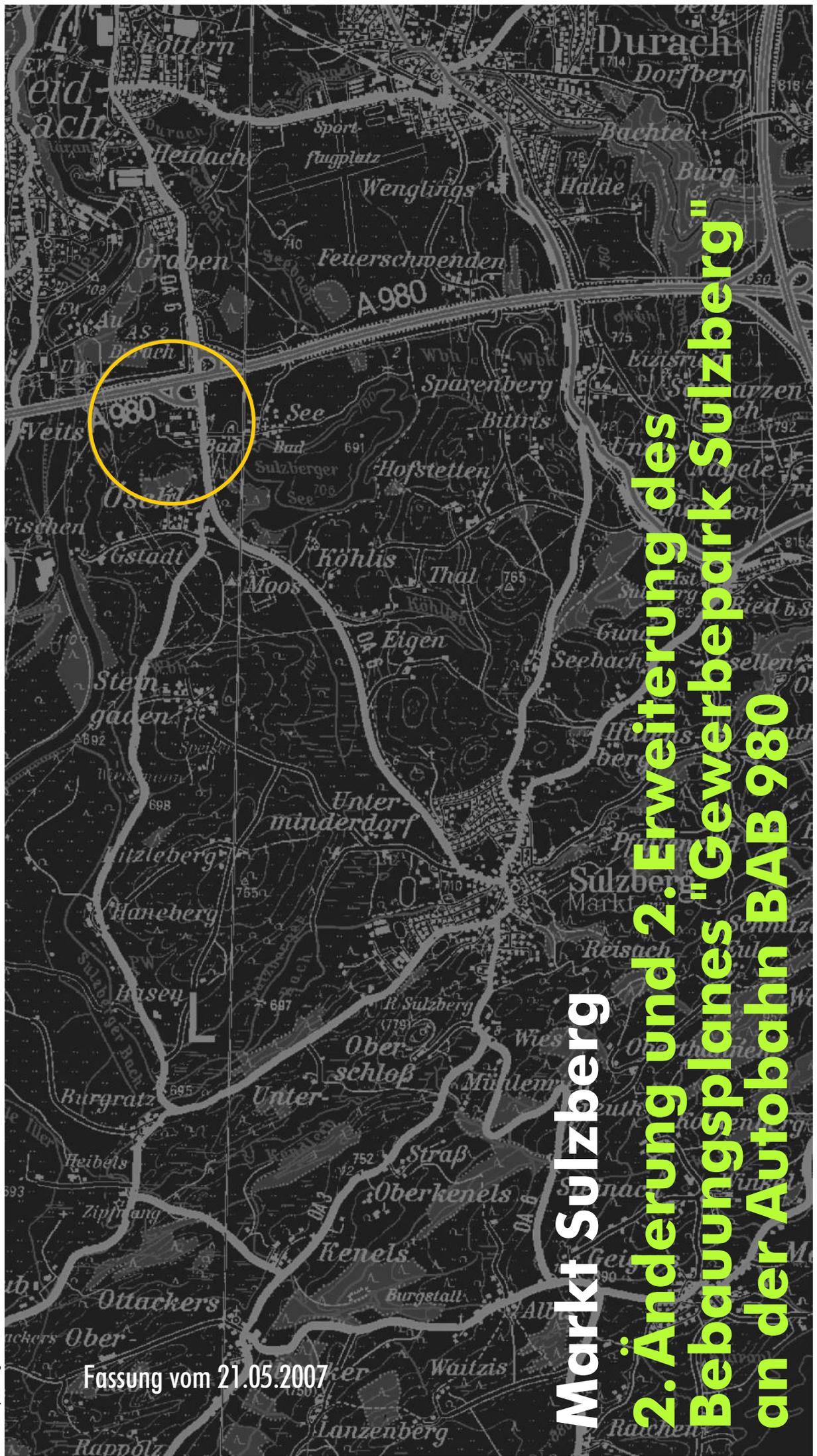
Büro Sieber

www.stadtplanung-sieber.de

Fassung vom 21.05.2007

Markt Sulzberg

2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980



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

2

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende planungsrechtliche Festsetzungen für die 2. Änderung und für den Erweiterungsbereich "A" des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 (die hier nicht aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweise und Zeichenerklärungen des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 in der Fassung vom 22.05.2000, geändert am 23.09.2002, gelten unverändert weiter)

2.1



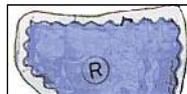
Baugrenze

2.2



Straßenflächen

2.3



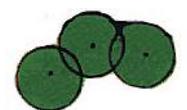
Regenrückhaltebecken

2.4



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung

2.5



Einzelbäume und Baumgruppen

2.6



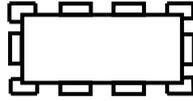
Strauchpflanzungen

2.7



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 – 1. Änderung der Marktgemeinde Sulzberg

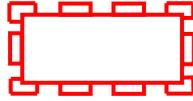
2.8



Änderungsbereich mit Festsetzungen

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

2.9



Erweiterungsbereich "A" mit Festsetzungen

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

3

Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) für den Erweiterungsbereich "B" des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 (vollständig und ausschließlich)

3.1

GE

Gewerbegebiet

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

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schall-Leistungen folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schall-Leistungspegel nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 62 dB(A)/m²
- nachts (22 - 06 Uhr): 47 dB(A)/m²

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

3.2 Vorgaben für die Berechnung flächenbezogener Schall-Leistungspegel

Bei der Berechnung der Immissions-Richtwert-Anteile aus den flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln sind dabei folgende Vorgaben zu beachten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- Schall abstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen
- Schall-Ausbreitungsrechnung: DIN ISO 9613-2 mit A-Summen-Pegeln
- gedachtes, ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Schall-Ausbreitungsweg
- Schallquellenhöhe: 1,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände
- Immissions-Orte: jeweils Aufenthaltsraum-Fenster des obersten bewohnten Geschoßes

- 3.3 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.4 WH_{\max} m **Maximale traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß
Bestimmung der WH_{\max} : Abstand zwischen
– Oberkante des natürlichen Geländes und
– Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes

an der Stelle des höchsten Wertes gemessen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen ist die Verbindungs-Linie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 3.5 WH m ü. NN **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungs-Linie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen

Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

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

3.6 FH m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen. Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 2,00 m unterschreiten.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

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

3.7 H m ü. NN

Höhe (Gesamthöhe) über NN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Gebäudes (einschließlich untergeordneter Bauteile wie z.B. Antennen, Schornsteine, Dachaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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

- 3.8 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m (siehe auch Hinweis Punkt 6.8).

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

- 3.9 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Gebäuden (Hauptgebäude einschließlich deren angebaute Nebengebäude) darf max. 140,00 m betragen (jegliche Richtung).

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



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)



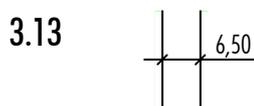
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen bzw. Einrichtungen und keine Tiefbauarbeiten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)



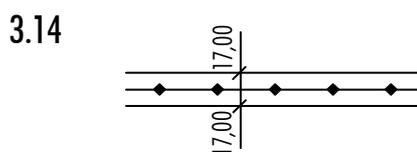
Verkehrsfläche

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



Straßenbegrenzungslinie; mit Bemaßung für das Regelprofil

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



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20 kV-Freileitung der AÜW sowie 220/110 kV-Freileitung der LEW und der AÜW mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des

Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen; innerhalb des Schutzstreifens ist das Anpflanzen von Bäumen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.15 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.16



Öffentliche **Grünfläche zur Eingrünung** des Baugebietes

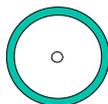
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.17 Bodenschutz, Grundwasserschutz

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.18



Zu pflanzender Baum; variabler Standort; es ist ausschließlich der Spitz-Ahorn (Acer platanoides) zu verwenden.

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

3.19



Zu pflanzende Sträucher; variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.20 Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen

Pflanzgebote:

- Die öffentliche Grünfläche als Eingrünung des Baugebietes ist mit Strüchern zu bepflanzen und als Sukzessionsfläche auszubilden und zu pflegen.
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl.I, S.2070) genannten.

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

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Coryllus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.21 Pflanzgebote im Baugebiet

Pflanzgebote:

- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Bei der Anlage von Parkplätzen ist pro 6 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B.

Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl.I, S.2070) genannten.

Für die Allee/Baumreihe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist ausschließlich der Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) zu verwenden. Im übrigen Baugebiet sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.22



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 1; Pflanzung von lockeren Gehölz-Gruppen zur Eingrünung des Baugebietes; im Bereich der Schutzzone um die Hochspannungsleitungen sind nur Anpflanzungen von Sträuchern zulässig. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote im Baugebiet" zu verwenden.

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB; Nr.13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.23



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

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

3.24



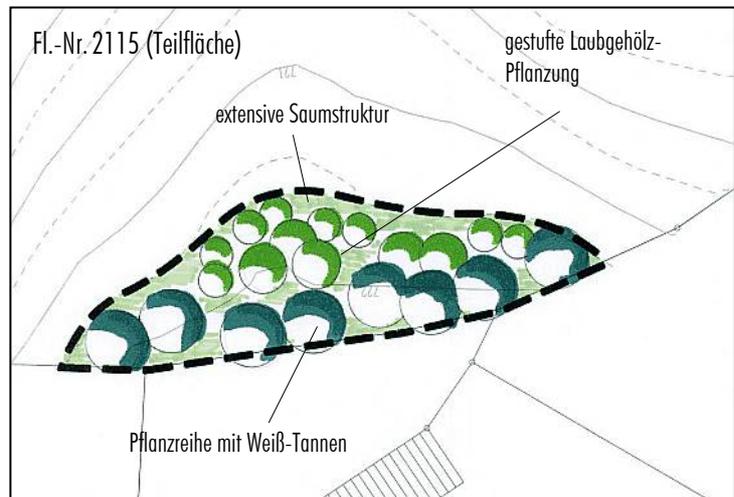
Grenze des **Erweiterungsbereiches "B"** des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 der Marktgemeinde Sulzberg

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

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

4.1 Lage und Art der Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich zum Teil auf der Fl.-Nr. 2115 (Teilfläche), zum Teil auf der Fl.-Nr. 1447/5 (Teilfläche) der Gemarkung Sulzberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).



5 **Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß §9 Abs.4 BauGB für den Erweiterungsbereich "B" des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 (vollständig und ausschließlich)**

- 5.1 Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen gilt Art.6 Abs.4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art.7 Abs.1 Satz1 2. Halbsatz BayBO)
- 5.2 DN -°** **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes
(Art.91 Abs.1 Nr.1 BayBO)
- 5.3 Mindest-Dachüberstand** Der Mindest-Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern ab einer Dachneigung von 16° bei Hauptgebäuden beträgt zu allen Seiten mindestens 0,40 m.
(Art.91 Abs.1 Nr.1 BayBO)
- 5.4 Materialien** Als Dachdeckung sind nur blendfreie, nicht spiegelnde Materialien zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
(Art.91 Abs.1 Nr.1 BayBO)
- 5.5 Farben** Als Farben für Dächer und Fassaden sind nur Töne zulässig, die ein ruhiges, harmonisches Gesamtbild ermöglichen. Grelle Töne sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(Art.91 Abs.1 Nr.1 BayBO)

- 5.6 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf den Dachflächen Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind, sofern hierdurch keine Blendwirkung gegenüber der Autobahn A 980 auftritt.
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.7 Geländeänderungen im Baugebiet** Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) im Baugebiet sind nur zulässig, wenn sie in Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf erfolgen.
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)
- 5.8 Einfriedungen und Stützkonstruktionen im Baugebiet** Einfriedungen und Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind
- optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen.
- (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 5.9 Werbeanlagen im Baugebiet** Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 20 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten.
Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Werbung mit Laserstrahl-Licht und ähnliche

freistrahkende Lichtwerbung sind nicht zulässig.

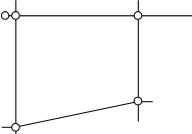
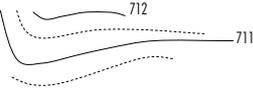
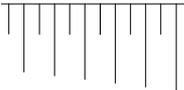
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

5.10 Zäune im Baugebiet

Zäune im Baugebiet dürfen einen Abstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterschreiten.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

6 Hinweise und Zeichenerklärung für den Erweiterungsbereich "B" des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 (vollständig und ausschließlich)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.3 **2115** **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
-  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 6.4  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung);
- 6.5  **Vorhandener Baum** (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 6.6 **Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 6.7 **Dachbegrünung** Bei Dächern mit einer Dachneigung von unter 16° wird eine Dachbegrünung empfohlen.

- 6.8 Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** Auf Grund der einschlägigen Rechtsprechung (Urteil 4 C 1.01 des BVerwG vom 07.06.2001 in Verbindung mit §14 Abs.1 BauNVO) sind Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. im Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche) nur dann zulässig, wenn es sich um Anlagen handelt, die dem "Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen", sofern es sich also um Eigenwerbung, und nicht um Fremdwerbung handelt.
- 6.9 Immissionsschutz** Die Zufahrt zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes führt in unmittelbarer Nähe von Wohngebäuden der Autobahnmeisterei vorbei. Bei einer Ansiedelung von Betrieben mit starkem Lkw-Verkehr zur Nachtzeit können Immissionsrichtwert-Überschreitungen in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden.
- 6.10 Hochspannungsleitungen** Innerhalb des Ausübungsbereiches der 220/110 kV-Freileitung und der 4x20 kV-Freileitung gelten die einschlägigen DIN VDE-Vorschriften. Bauvorhaben, die sich innerhalb des Schutzbereiches befinden, sollten zur Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften beim jeweiligen Energieversorgungs-Unternehmen eingereicht werden.
- Für Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen gelten die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik sowie die einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften. Auf die Gefahren, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben sind, wird hingewiesen.
- Für Dacheindeckungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in einem Abstand von bis zu 20,5 m zur 220/110 kV-Leitung errichtet werden, gilt DIN 4102 Teil 2 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme).
- Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Schutzzone sowie sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können, sollten vermieden werden. Falls

solche Maßnahmen erforderlich werden, sollten entsprechende Unterlagen beim jeweiligen Energieversorgungs-Unternehmen zur Stellungnahme eingereicht werden.

Für Gittermasten, die von Baumaßnahmen unmittelbar betroffen sind, sind Sicherungen gegen das Abrutschen von Erdrück erforderlich. Die Fundamentköpfe der Gittermasten sollten nicht überschüttet werden. Für Wartungs- und Entstörungsarbeiten ist eine ausreichend breite Zufahrt für Schwerfahrzeuge notwendig.

Baumaschinen und Geräte sollten innerhalb des Schutzbereiches so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 4,00 m an die Leiterseile (auch kurzfristig) ausgeschlossen ist.

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. Bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme), können jedoch bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von 1 bis $2\mu\text{T}$ Verschlechterungen der Bildqualität auftreten.

6.11 Entwässerungs-Anlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

Die Dimensionierung der Entwässerungs-Anlagen für Niederschlagswasser sollte nach dem Merkblatt "ATV-DVWK-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" erfolgen.

Die Entwässerung von Niederschlagswasser erfolgt auf folgende Weise: Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird über einen Kanal der bestehenden Retentionsmulde westlich des Gewerbegebietes "Gewerbepark Sulzberg" zugeführt. Die Retentionsmulde wird zu diesem Zweck angemessen vergrößert. Der Drosselabfluss aus dem Regenrückhaltebecken wird in die westlich des Planungsgebietes verlaufende Iller eingeleitet. Die Entwässerungsanlagen außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 sind durch

entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet kann auf Grund der Baugrund-Verhältnisse nicht erfolgen. Eine Nutzung von Regenwasser ist technisch möglich.

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

6.12 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.13 Ergänzende Hinweise

Laut einer Baugrund-Vorerkundung der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, ist in Teilbereichen des Planungsgebietes (insbesondere im Bereich südlich des Grundstückes Fl.-Nr. 2115/3) mit Grundwasser führenden Schichten zu rechnen. Diese erfordern lokale Wasserhaltungsmaßnahmen (Drainage, Abfuhr im Graben). Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes im Planungsgebiet kann jedoch insgesamt von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände,

Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

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

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Marktgemeinde behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können vorübergehende belästigende Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) auftreten.

Das Planungsgebiet liegt in der Nähe der Platzrunde (Abflug-Route 25) des Verkehrs-Landeplatzes Kempten. Durch den Flugbetrieb können vorübergehend Lärm-Immissionen auftreten.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

6.14 Plangenaugigkeit

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

6.15 Urheberrecht

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

Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. 2007 S. 271), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Marktgemeinderat des Marktes Sulzberg die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 in öffentlicher Sitzung am 25.06.2007 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 21.05.2007.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich zum Teil auf der Fl.-Nr. 2115 (Teilfläche), zum Teil auf der Fl.-Nr. 1447/5 (Teilfläche) der Gemarkung Sulzberg.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 für den Erweiterungsbereich "B" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 21.05.2007. Der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 für den Erweiterungsbereich "B" wird die Begründung vom 21.05.2007 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 für den Änderungsbereich sowie den Erweiterungsbereich "A" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 21.05.2007 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 22.05.2000, rechtsverbindlich seit 09.11.2000, geändert am 23.09.2002, Änderung rechtsverbindlich seit 10.10.2002). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte

ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

§4 Ordnungswidrigkeiten

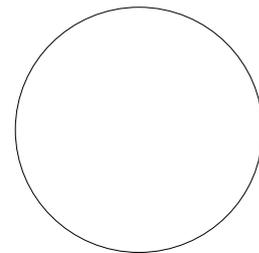
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 der Marktgemeinde Sulzberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Sulzberg, den

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Zusammenfassung

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

7.2 Abgrenzung und Beschreibung der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereiche; ursprüngliche Festsetzungen

7.2.1 Der Planungsbereich liegt nördlich des Orts-Teiles Öschle, südlich der Autobahn A 980 im Bereich der Autobahn-Auffahrt "Durach". Nördlich und östlich des Planungsgebietes bestehen Gebäude des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg". Im Osten verläuft in einem Abstand von ca. 100 m die Kreis-Straße OA 6, im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Jenseits dieser Flächen, in einem Abstand von ca. 80 m zum Planungsbereich, befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie Wald. Die im Westen an das Planungsgebiet grenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

7.2.2 Das Planungsgebiet gliedert sich in einen Änderungsbereich (drei Flächen im westlichen, zentralen und östlichen Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg"), einen Erweiterungsbereich "A" westlich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" sowie einen Erweiterungsbereich "B" südlich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg".

7.2.3 Die ursprünglichen Festsetzungen sehen sowohl im westlichen als auch im östlichen Teil des Änderungsbereiches private Grünflächen mit Gehölzpflanzungen vor, im westlichen Teil des Änderungsbereiches darüber hinaus ein Regenrückhaltebecken. Im zentralen Teil des Änderungsbereiches ist im ursprünglichen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

7.2.4 Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die Grundstücke Fl.-Nr. 2023/1 (Teilfläche), 2115/4 (Teilfläche), 2115/5 (Teilfläche), 2115/6 (Teilfläche) und 2115/9 (Teilfläche). Innerhalb des Erweiterungsbereiches "A" befindet sich das Grundstück Fl.-Nr. 2023 (Teilfläche). Innerhalb des Erweiterungsbereiches "B" befinden sich die Grundstücke Fl.-Nr. 2023 (Teilfläche) und 2115 (Teilfläche).

8.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller-Vorbergen geprägt.

8.1.2 Im westlichen Teil des Änderungsbereiches besteht ein Regenrückhaltebecken. Im zentralen und östlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich Intensiv-Grünland sowie ein Wirtschaftsweg. Die Erweiterungsbereiche werden ebenfalls als Intensiv-Grünland genutzt. Über den Erweiterungsbereich "A" sowie im Osten und Westen des Erweiterungsbereiches "B" verlaufen Hochspannungsleitungen. Es sind keine herausragenden naturräumlichen Einzel-Elemente vorhanden.

8.1.3 Das Gelände des westlichen Teils des Änderungsbereiches sowie des Erweiterungsbereiches "A" weist ein geringes Gefälle Richtung Westen auf, der zentrale Teil des Änderungsbereiches ein leichtes Gefälle Richtung Norden. Der östliche Teil des Änderungsbereiches ist nahezu eben. Bei dem Erweiterungsbereich "B" handelt sich um topographisch relativ bewegtes Gelände. Der östliche Bereich fällt Richtung Nordosten ab, der westliche Bereich Richtung Nordwesten. Im zentralen Bereich befindet sich eine Senke.

8.2 Übergeordnete Planungen

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

- A11.1 Zur Sicherung der Lebens-Chancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
- A11.3/
Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum"
- A12.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
- A14.2.2 Einrichtungen, die an oberzentrale Standorte gebunden sind, aber nicht zur Versorgung der Bevölkerung in den Verdichtungsräumen notwendig sind,

- sollen bevorzugt in den Kernstädten der Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum errichtet werden.
- A II 3/
Strukturkarte Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
 - B II 2.2 Als Träger der natürlichen Bodenfunktionen sowie als Archive der Natur- und Kulturgeschichte (Geotope) sollen die Böden gesichert und – wo erforderlich – wieder hergestellt werden. Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden.
 - B II 4 Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sind mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter möglichst so abzustimmen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ohne nachteilige Änderungen von Dauer und Gleichmaß der natürlichen Prozesse erhalten bleibt.
 - B II 1.1.3.1 Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.
 - B II 2.1 Der Bestand einer breiten Schicht leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen sowie der freien Berufe soll gesichert werden. Unternehmensgründungen, Unternehmensnachfolge und Kooperationen sollen erleichtert werden.
 - B II 4.1 In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.
 - B VI 1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- B VI 2.4 Großflächige Gewerbegebiete sollen in der Regel nur in geeigneten Zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden. Agglomerationen im Anschluss an Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulichen Randlagen sollen vermieden werden.
- 8.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A 11 Erhaltung der Region als Lebens- und Wirtschafts-Raum für die dort lebende Bevölkerung und Stärkung in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit.
 - B II 1.1 Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung; ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze
 - B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- 8.2.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- Das Ziel B VI 1.1 ("Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen") wird durch die vorliegende Planung aus folgenden Gründen eingehalten: Der Marktgemeinde liegt eine konkrete und dringliche Anfrage zu einem gewerblichen Baugrundstück vor. Derzeit bestehen im Gemeindegebiet keine freien Kapazitäten zur Ansiedelung von Gewerbebetrieben der betroffenen Struktur und Größe: Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen im Südwesten von Sulzberg sind bereits zu einem überwiegenden Teil bebaut und dienen nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Ansiedelung kleiner, örtlicher Handwerksbetriebe. Die gewerblichen Bauflächen im Bereich "Öschle", welche durch die vorliegende Planung erweitert werden sollen, sind ebenfalls zu einem großen Teil bereits bebaut. Eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich erscheint auf Grund der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und der weitgehenden Konfliktfreiheit in Bezug auf den Immissionsschutz sinnvoll.
- 8.2.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 9 "Illerschucht nördlich Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft entlang der Iller, westlich des

überplanten Bereiches.

- 8.2.5 Das im Regionalplan dargestellte Landschaftsschutzgebiet "Sulzberger See" befindet sich östlich des Planungsgebietes. Es ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen.
- 8.2.6 Das im Regionalplan dargestellte Wasserschutzgebiet ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen. Die Darstellung des Wasserschutzgebietes verläuft südlich des überplanten Bereiches.
- 8.2.7 Der Markt Sulzberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.12.2000). Der Änderungsbereich sowie der Erweiterungsbereich "A" werden hierin als gewerbliche Bauflächen bzw. Eingrünung von Bauflächen dargestellt. Der Erweiterungsbereich "B" wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen nicht in allen Bereichen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 8.2.8 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft in Bezug auf das überplante Gebiet keine konkreten Aussagen. Insofern entstehen durch die vorliegende Planung keine Widersprüche zu den Inhalten des Landschaftsplanes.
- 8.2.9 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.3 Erfordernis der Planung

- 8.3.1 Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen zur Deckung des Bedarfs verschiedener Gewerbebetriebe. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag in der Gemeindeverwaltung eine konkrete und dringliche Anfrage zu einem gewerblichen Baugrundstück vor. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.
- 8.3.2 Die Neuausweisung von Gewerbeflächen findet im Erweiterungsbereich "B" statt. Die Änderung im zentralen und östlichen Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" ist erforderlich, um eine Zufahrt zu diesem Gewerbegebiet zu ermöglichen. Die Änderung im östlichen Teil beinhaltet darüber hinaus eine Herausnahme der dort festgesetzten Eingrünungs-Strukturen zugunsten von Gewerbeflächen, da diese an der betroffenen Stelle auf Grund der Erweiterung des Gewerbegebietes nicht mehr sinnvoll erscheinen. Die Änderung und Erweiterung im westlichen

Teil des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" ist erforderlich, um eine ausreichende Dimensionierung des dort bestehenden Regenrückhaltebeckens zu ermöglichen.

8.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.4.1 Auf Grund des Grundstückszuschnittes des Erweiterungsbereiches "B" sowie der Erschließungssituation des vorhandenen Gewerbegebietes kam im Rahmen der Entwicklung der Planung nur ein einziges städteplanerisch schlüssiges und wirtschaftliches Konzept in Frage. Dieses sieht eine ringförmige Erschließung des Erweiterungsbereiches "B" vor.

8.4.2 Zielsetzung der Planung ist es, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktions-Stätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich relativ hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

8.4.3 Die Systematik der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

8.4.4 Der redaktionelle Aufbau der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

Schema-Schnitte zur Höhenlage der Gebäude im Gelände wurden erarbeitet und dienten als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der frühzeitigen Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden.

8.4.5 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Erweiterungsbereich "B" vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der Erweiterungsbereich "B" stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

Der Änderungsbereich und der Erweiterungsbereich "A" basieren auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und werden in bestimmten Teilbereichen verändert bzw. ergänzt. Die Systematik des Änderungsbereiches und des Erweiterungsbereiches "A" entsprechen weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

8.5 Räumlich-strukturelles Konzept

8.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept basiert auf einer zukünftigen ringförmigen Erschließung des Erweiterungsbereiches "B": Seitens der Marktgemeinde besteht die Absicht, das Planungsgebiet in absehbarer Zeit Richtung Süden zu erweitern. Im Zusammenhang mit dieser Erweiterung soll die derzeit geplante Erschließungs-Straße als Ringstraße vorgesehen werden. Dieses Konzept ermöglicht eine flexible Aufteilung der Grundstücksgrößen und lässt darüber hinaus eine künftige

Erweiterung des Gebietes Richtung Süden zu.

- 8.5.2 Mit der vorgesehenen Baumreihe entlang der Erschließungs-Straße wird an die Durchgrünungsstruktur des ursprünglichen Bebauungsplanes angeknüpft. Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebietes runden das räumlich-strukturelle Konzept zur freien Landschaft hin ab.

8.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.6.1 Für den Erweiterungsbereich "B" wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Auf der Grundlage des §1 BauNVO erfahren die in §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO angeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten) grundsätzlichen Ausschluss. Dies ist zum Schutz der südlich des Erweiterungsbereiches "B" bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle erforderlich, die u.a. Feriengäste beherbergt.

Im zentralen Teil des Änderungsbereiches wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

- 8.6.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung für den Erweiterungsbereich "B" beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§16 Abs.3 u.4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des §30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

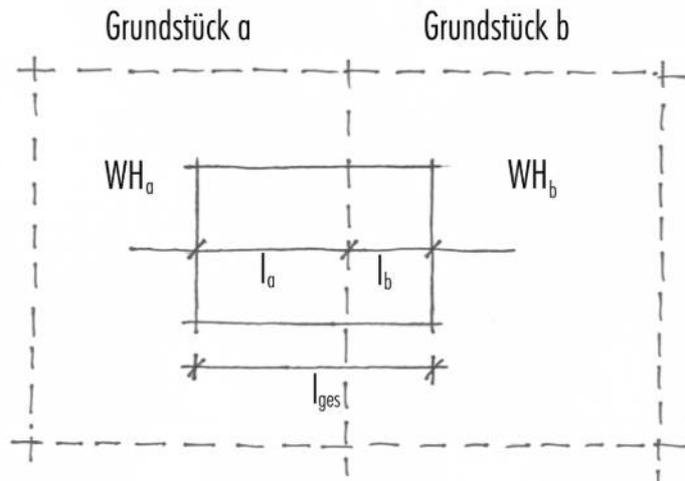
- 8.6.2.1 Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung gewerblicher Baukörper. Der festgesetzte Wert von 0,60 liegt sich unterhalb der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete von 0,80. Er orientiert sich an den Vorgaben des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980.

- 8.6.2.2 Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen in m ü. NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Auf Grund des geneigten Geländes wird zusätzlich eine maximale traufseitige Wandhöhe festgesetzt. Auf diese Weise wird verhindert, dass talseitig Wandhöhen von 10 m und mehr entstehen. Im Bereich der Freileitungen sind die Gebäudehöhen aus Sicherheitsgründen zusätzlich beschränkt. Zu diesem Zweck wird in den betroffenen Bereichen eine Gesamthöhe für Gebäude festgesetzt, die auch Kamine, Dachaufbauten etc. mit einschließt.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur Wand- bzw. Firsthöhe über NN liegen, wird eine "effektive" Wand- bzw. Firsthöhe über NN ermittelt. Diese wird entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation berechnet. Folgendes Beispiel verdeutlicht die Ermittlung einer "effektiven Wandhöhe" (die "effektive Firsthöhe" wird analog berechnet): Das geplante Gebäude befindet sich zu zwei Dritteln im Bereich des Grundstückes a mit einer festgesetzten Wandhöhe über NN

" WH_a " sowie zu einem Drittel im Bereich des Grundstückes b mit der festgesetzten Wandhöhe über NN " WH_b ". In diesem Fall beträgt die effektive Wandhöhe $WH_{eff} = (2 \times WH_a + 1 \times WH_b)/3$.

Die Berechnung kann wie folgt verallgemeinert werden: Das Gebäude besitzt eine Gesamtlänge " l_{ges} ". Es befindet sich mit einer Teil-Länge " l_a " im Bereich des Grundstückes a (mit einer festgesetzten Wandhöhe über NN " WH_a ") sowie mit einer Teil-Länge " l_b " im Bereich des Grundstückes b (mit der festgesetzten Wandhöhe über NN " WH_b "). In diesem Fall beträgt die effektive Wandhöhe $WH_{eff} = (l_a \times WH_a + l_b \times WH_b) / l_{ges}$ (siehe Skizze).



- 8.6.3 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung der Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 8.6.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Durch die Einzeichnung von Baugrenzen, die über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinwegreichen, wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen.
- 8.6.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das Gewerbegebiet sowohl Baukörper bis 140m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 8.6.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu

errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass diese sich in das hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.

8.7 Infrastruktur

8.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

8.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.8.1 Das Planungsgebiet ist über eine Einmündung in die Kreis-Straße OA 6 sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann von dieser Einmündung verkehrssicher und reibungslos aufgenommen werden. Über die Kreis-Straße OA 6 besteht eine direkte Anbindung an die Autobahn-Auffahrt "Durach" zur A 980.

Östlich des Planungsbereiches besteht eine Haltestelle der Buslinie Öschle-Sulzberg-Ottacker-Moosbach.

8.8.2 Entlang der Kreis-Straße OA 6 zwischen Sulzberg und Kempton verläuft ein Fahrrad- und Fußweg.

8.8.3 Die innere Erschließung des Baugebietes berücksichtigt die vorhandene topografische Situation und gewährleistet eine Trassenführung, die bezüglich der Höhenentwicklung den Anforderungen eines Gewerbegebietes gerecht wird. Die Regelquerschnitte der Wege und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt.

Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 6,50 m erlaubt den ungehinderten Begegnungs-Verkehr zweier Lkws. In den Kurvenbereichen ist eine Aufweitung des Regelquerschnittes auf 8,00 m erforderlich.

8.8.4 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

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

- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 (Abs. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)
- 9.1.1.1 Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung eines Gewerbegebietes nördlich des Orts-Teiles Öschle ermöglicht.
- 9.1.1.2 Das Planungsgebiet liegt nördlich des Orts-Teiles Öschle, südlich der A980 und westlich der Kreis-Straße OA 6 im Bereich der Autobahn-Auffahrt "Durach".
- 9.1.1.3 Der Standort ist auf Grund seiner Verkehrs-Anbindung für ein Gewerbegebiet gut geeignet.
- 9.1.1.4 Die Planung ist zur Deckung des Bedarfs verschiedener, teils ortansässiger Gewerbebetriebe erforderlich.
- 9.1.1.5 Für die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB erforderlich.
- 9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 10.325 m² erfolgt auf zwei externen Flächen der Gemarkung Sulzberg (Fl.-Nrn. 1447/5 (Teilfläche) und 2115 (Teilfläche)).
- 9.1.1.7 Durch die Festsetzung flächenbezogener Schall-Leistungspegel werden immissionsbezogene Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und betriebsbezogenem Wohnen bzw. der Wohn-Nutzung in der südlich des Planungsgebietes gelegenen Hofstelle vermieden, ohne den wirtschaftlichen Betrieb der entsprechenden Unternehmen zu gefährden.
- 9.1.1.8 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 2,84 ha.

- 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1b Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)
- 9.1.2.1 Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete:
- Östlich des Planungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Sulzberger See".
- 9.1.2.2 Regionalplan (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)):
- Westlich des Planungsgebietes befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 9 "Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf".
- 9.1.2.3 Wasserschutzgebiete:
- Südlich des Planungsgebietes befindet sich zwischen den Orts-Teilen Öschle und Steingaden ein Wasserschutzgebiet.
- 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 9.2.1.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Änderungsbereich, dem Erweiterungsbereich "A" und dem Erweiterungsbereich "B" des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980. Auszugleichende Eingriffe finden im Änderungsbereich durch die Überplanung von bislang als private Grünflächen festgesetzten Bereichen sowie im Erweiterungsbereich "B" durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen statt. Für die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens im westlichen Teil des Änderungsbereiches und im Erweiterungsbereich "A" ist kein Ausgleich zu erbringen. Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht werden jedoch für alle 3 Teilbereiche erstellt.
- 9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Bestandsaufnahme: Im westlichen Teil des Änderungsbereiches besteht ein Regenrückhaltebecken mit Gehölz-Eingrünung. Im zentralen und östlichen Teil des Änderungsbereiches handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Die im Bebauungsplan "Gewerbepark Sulzberg" festgesetzten Gehölzpflanzungen zur

Eingrünung wurden bislang nicht umgesetzt. Die Erweiterungsbereiche "A" und "B" befinden sich ebenfalls in intensiver Grünland-Bewirtschaftung. Lediglich im südlichen Anschluss an Fl.-Nr. 2115/3 existiert eine kleinflächige Gehölzstruktur. Insgesamt sind besondere Artenvorkommen (Arten der 'Roten Liste', gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und auf Grund der bestehenden Strukturen nicht zu erwarten. Für den Biotopverbund sind die Flächen von untergeordneter Bedeutung.

- Prognose bei Durchführung: Im zentralen und östlichen Teil des Änderungsbereiches sowie im Erweiterungsbereich "B" kommt es infolge der geplanten Bebauung zu einem Verlust von Lebensraum durch Versiegelung. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung) können die Beeinträchtigungen reduziert werden. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (landschafts- und standortgerechte Gehölzpflanzung) im nördlichen Anschluss an die Hofstelle auf Fl.-Nr. 1986/2 schafft zudem eine Aufwertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Eingriff. Der westliche Teil des Änderungsbereiches und der Erweiterungsbereich "A" erfahren durch die Vergrößerung und Neueingrünung des Regenrückhaltebeckens keine wesentliche Veränderung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das intensiv genutzte Grünland bleibt erhalten. Im östlichen Teil des Änderungsbereiches werden die festgesetzten Gehölzpflanzungen umgesetzt. Im zentralen Teil des Änderungsbereiches kann die Errichtung gewerblicher Baukörper erfolgen. Eine wesentliche Verbesserung für das Schutzgut Arten und Lebensräume ist nicht zu erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: In den 3 Teilbereichen handelt es sich um unbefestigte, anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Grünland) bzw. um ein Regenrückhaltebecken im Westen. Hinweise auf vorhandene Altlasten bestehen nicht. Laut einer Baugrund-Vorerkundung der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, für den Erweiterungsbereich "B" liegt dort eine geschlossene Verbreitung von Geschiebemergel unter einer Auflage aus Verwitterungslehm und Humus bzw. Oberboden vor. In dem Gelände-Einschnitt südlich der Fl.-Nr. 2115/3 wurden Talfüllungen mit kiesiger Ausbildung aufgeschlossen.
- Prognose bei Durchführung: Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen im östlichen und zentralen Teil des Änderungsbereiches und im Erweiterungsbereich "B" entstehende Versiegelung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Allerdings trägt die bauordnungsrechtliche Vorschrift, wonach Aufschüttungen und Abgrabungen nur zulässig sind, wenn sie in Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf erfolgen, zur Minimierung der Beeinträchtigungen bei. Eine Veränderung der Standortverhältnisse und Geomorphologie ist

nicht zu erwarten.

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

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

- Bestandsaufnahme: Der Bereich ist geologisch der "Allgäuer Faltenmolasse" zuzuordnen. Er befindet sich zwischen dem Helvetikum- und Flyschgestein der Alpen und dem eigentlichen Alpenvorland. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Der vorherrschende Geschiebemergel mit steifer Konsistenz ist laut der Baugrund-Vorerkundung als gründungsfähiger Horizont zu bezeichnen. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Vor allen im Bereich der Gelände-Senke im zentralen Bereich des Erweiterungsbereiches "B" werden lokale Wasserhaltungsmaßnahmen (Dränagen, Ableitung im Graben) als erforderlich erachtet.
- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Baukörper und Verkehrsflächen sowie im Bereich der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind jedoch nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: Das bestehende Grünland weist eine geringe bis mäßige Versickerungsleistung auf. Im Bereich des Gelände-Einschnittes befinden sich kiesige Talfüllungen, die grundwasserführend sind. Genaue Informationen über die Grundwasserverhältnisse liegen jedoch nicht vor. Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Erweiterungsbereiches "A" verläuft die Iller.
- Prognose bei Durchführung: Die geplante Bebauung und Verkehrsflächen haben eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung nimmt ab, da Flächen versiegelt werden. Da die Böden im Planungsgebiet jedoch als eher schwach durchlässig zu bezeichnen sind, ist die Beeinträchtigung nicht erheblich.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der

Grundwasserneubildung zu erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasser-Versorgung. Das bestehende Gewerbegebiet "Gewerbepark Sulzberg" ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Das bislang anfallende Niederschlagswasser wird dem bestehenden Regenrückhaltebecken und im Anschluss daran gedrosselt der Iller zugeleitet.
- Prognose bei Durchführung: Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Entwässerung der geplanten Bebauung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle am Regenrückhaltebecken gesammelt und über ein Pumpwerk in den Verbandssammler des Abwasserverbandes Kempten gehoben ("Sulzbergsammler"). Es wird dem außergemeindlichen Gruppenklärwerk zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das abzuführende Niederschlagswasser wird gesammelt dem Regenrückhaltebecken im Erweiterungsbereich "A" zugeleitet. Dort findet neben einer Rückhaltung auch eine Reinigung und weitere Versickerung statt. Lediglich der verbleibende Teil an Niederschlagswasser wird an die Iller weitergeleitet. Die Entwässerungsanlagen außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 sind durch entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert. Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen o.ä.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft abgeschirmt werden. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sowie der Iller sollen dadurch verhindert werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

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

- Bestandsaufnahme: Die Grünlandflächen fungieren als Kaltluft-Entstehungsgebiete. Auf Grund der bewegten Topografie entstehen Kaltluftströme, die in Richtung Iller fließen. Die bestehende gewerbliche Bebauung befindet sich teilweise innerhalb dieser Luftaustausch-Bahnen und stellt eine Barriere für den ungehinderten Abfluss dar. In diesen Bereichen der Kaltluft-Stauung ist von einer erhöhten Frostgefahr auszugehen. Südlich des überplanten Bereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit mehreren Ferienwohnungen. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen treten zeitweise Geruchs-Immissionen auf.

- Prognose bei Durchführung: Durch die geplante Bebauung geht die Funktion der Grünlandflächen als Kaltluft-Entstehungsgebiete weitgehend verloren. Zudem kommt es durch die Errichtung von Baukörpern zu weiteren Hindernissen im Kaltluft-Abfluss. Vor allem im Bereich der Gelände-Senke südlich der Fl.-Nr. 2115/3 ist mit der Bildung eines so genannten Kaltluft-Sees zu rechnen. Durch die moderate Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 wird die Dichte der Bebauung jedoch beschränkt, so dass eine ausreichende Durchlüftung des Planungsgebietes gewährleistet ist. Die Beeinträchtigungs-Intensität ist unter Berücksichtigung der bestehenden Beeinträchtigungen insgesamt als mäßig einzustufen. Auf Grund des räumlichen Abstandes zwischen der geplanten Bebauung und der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Ferienwohnungen sind keine wechselseitigen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen zu erwarten. Mit zeitweisen Geruchs-Immissionen (Gülle, Mist) durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin zu rechnen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

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

- Bestandsaufnahme: Das Landschaftsbild ist geprägt durch die bewegte Topografie des Planungsgebietes und die bestehenden Waldflächen südlich des Erweiterungsbereiches "B". Die Flächen besitzen ein Gefälle in Richtung Nordwesten bzw. Nordosten. Vor allem die westlichen Teilbereiche sind gut einsehbar und weisen das charakteristische Erscheinungsbild der Allgäuer Kulturlandschaft auf. Für das Gebiet bestehen allerdings deutliche Vorbelastungen durch die massiv in Erscheinung tretenden 220/110 kV und 4x20 kV-Freileitungen der LEW und der AÜW sowie durch die vorhandene gewerbliche Bebauung. Zudem befindet sich das Plangebiet im Auffahrtbereich von der Kreis-Straße OA 6 auf die Autobahn A 980 mit entsprechendem Verkehrsaufkommen. Eingrünungs-Strukturen der vorhandenen Bebauung sind kaum vorhanden.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Baukörper im Änderungsbereich und im Erweiterungsbereich "B" erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Vor allem die im Westen vorgesehene Bebauung führt zu einer Minderung der Erlebbarkeit der Landschaft. Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird eine Ein- und Durchgrünung gewährleistet. Die Beeinträchtigungen können dadurch reduziert werden. Eine Aufwertung des Landschaftsbildes erfolgt im Rahmen der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme nördlich der landwirtschaftlichen Hofstelle durch die Anlage einer landschafts- und standortgerechten Gehölzpflanzung. Des Weiteren tragen die Beschränkungen der Wand- und Firsthöhen zur Reduzierung der Beeinträchtigungen bei. Durch die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens mit entsprechender Neueingrünung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf das Landschaftsbild.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Es kommen nur wenige Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet vor. Die biologische Vielfalt ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung begrenzt. Nur im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens ist eine etwas höhere Artenvielfalt zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Versiegelung erfolgt eine Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten. Durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung und Minimierung (Verwendung heimischer Gehölze bei der Ein- und Durchgrünung der Bebauung) können die Beeinträchtigungen reduziert werden. Im Erweiterungsbereich "A" ist durch die Anlage weiterer Gehölzstrukturen am vergrößerten Rückhaltebecken mit keinen wesentlichen Änderungen für die biologische Vielfalt zu rechnen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotop innerhalb der überplanten Flächen. Östlich des Planungsgebietes besteht das Landschaftsschutzgebiet "Sulzberger See". Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" verläuft entlang der Iller, westlich des überplanten Bereiches. Die Darstellung des Wasserschutzgebietes verläuft südlich des Planungsgebietes.
- Prognose bei Durchführung: Die Schutzgebiete werden durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Der Planungsbereich besitzt auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zu den überörtlichen Straßen nur eine geringe Naherholungsfunktion. Entlang der Kreis-Straße OA 6 verläuft ein Fuß- und Radweg. Teilbereiche der südlich anschließenden Hofstelle werden als Ferienwohnungen genutzt. Nordwestlich des Planungsgebietes bestehen Wohngebäude der Autobahnmeisterei.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der bislang geringen Naherholungsfunktion sind die Beeinträchtigungen durch die hinzukommende Bebauung begrenzt. Die bestehenden Ferienwohnungen bzw. die Wohngebäude der Autobahnmeisterei werden durch die

Festsetzung von flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln geschützt. Die Ferienwohnungen erhalten darüber hinaus durch die direkt anschließende Ausgleichmaßnahme (Gehölzpflanzung) eine optische Abschirmung zum Gewerbegebiet. Der Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes wird durch die Planung nicht gefährdet.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert.

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

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

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

- Bestandsaufnahme: Von den umgebenden Straßen und dem bestehenden Gewerbegebiet gehen Lärm- und Geruchs-Emissionen aus. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes sowie der angrenzenden Flächen treten zeitweise Geruchs-Immissionen auf. Über das Plangebiet verlaufen eine 220/110 kV-Freileitung der LEW/AÜW und eine 4x20 kV-Freileitung der AÜW. Von diesen Leitungen gehen elektromagnetische Feldern aus.
- Prognose bei Durchführung: Die Geruchs-Immissionen auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung bestehen weiterhin. Durch den räumlichen Abstand des Erweiterungsbereiches "B" zum landwirtschaftlichen Betrieb im Süden ist innerhalb des Gewerbegebietes mit keinen unzumutbaren Geruchsbelästigungen durch den Betrieb zu rechnen. Auch von Immissionsrichtwert-Überschreitungen durch den Betrieb einer Heulüftungsanlage im Bereich der Hofstelle ist nicht auszugehen. Nutzungs-Konflikte auf Grund von gewerblichem Lärm werden durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Festsetzung von Schall-Leistungspegeln) vermieden. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel wird im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (zugelassene Mess-Stelle nach § 26 BImSchG) nachzuweisen sein. Da die Erschließung des Gewerbegebietes an vorhandener Wohnbebauung vorbeiführt, sind nur Betriebe anzusiedeln, die kaum Lkw-Verkehr während der Nachtzeit verursachen. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist gesichert. Die durch die Freileitungen entstehenden elektromagnetischen Felder unterschreiten die in der 26. BImSchV festgelegten Grenzwerte deutlich und stellen somit auch für eine mögliche Wohnnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Spezielle diesbezügliche Immissionsschutz-Festsetzungen sind deshalb nicht erforderlich.

- Prognose bei Nichtdurchführung: Es ergeben sich keine Veränderungen bezüglich Emissionen, Abfällen und Abwässern.

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

- Bestandsaufnahme: Der Erweiterungsbereich "B" weist eine Hanglage in Richtung Nordwesten bzw. Nordosten auf.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung nur bedingt möglich. Allerdings können Sonnenkollektoren z.B. auf Flachdächern in den Baugebieten in nahezu optimaler Ausrichtung errichtet werden. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine Energiequellen nötig.

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

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope. Östlich des Planungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Sulzberger See". Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 9 "Illerschucht nördlich Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" verläuft entlang der Iller, westlich des überplanten Bereiches. Die Darstellung des Wasserschutzgebietes verläuft südlich des Planungsgebietes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind die Erweiterungsflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Konkrete landschaftsplanerische Aussagen sind für die Erweiterungsflächen allerdings nicht enthalten.
- Prognose bei Durchführung: Die Schutzgebiete werden durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erfolgt im so genannten Parallelverfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

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

- Bestandsaufnahme: Die Luftqualität wird von den Beeinträchtigungen ausgehend von den umgebenden Straßen und angrenzenden Gewerbebetrieben sowie zeitweise von der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes bzw. der angrenzenden Flächen (siehe Punkt

- "Emissionen/Abfälle/Abwässer") beeinflusst.
- Prognose bei Durchführung: Infolge zusätzlicher Erschließungsanlagen und eines höheren Verkehrsaufkommens im Änderungsbereich und im Erweiterungsbereich "B" sowie auf Grund entstehender betrieblicher Schadstoff-Emissionen ist mit einer geringen Verschlechterung der Luftqualität zu rechnen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben unverändert.
 - Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.
- 9.2.1.17 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.i BauGB):
- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
 - Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
 - Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.
- 9.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Abs.2c Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB):
- 9.2.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) sowie 6 (Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet mit einer GRZ > 0,3. Das Gebiet ist teilweise gut einsehbar. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 9.2.2.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 9.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich im auszugleichenden Teil des Änderungsbereiches und im Erweiterungsbereich "B" um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

- 9.2.2.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.2.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne nennenswerte Versickerungs-Leistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.2.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ein Gebiet mit bewegter Topografie, das nur in Teilbereichen einsehbar ist. Es bestehen deutliche Vorbelastungen durch Freileitungen und Verkehrsanlagen. Insgesamt ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.2.8 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen ergibt sich keine eindeutige Gesamt-Zuordnung zu einer Gebiets-Kategorie. Da das Planungsgebiet jedoch auf Grund bestehender Vorbelastungen in seinem naturschutzfachlichen Wert als eingeschränkt zu betrachten ist, erfolgt eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 9.2.2.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb.7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o.g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35.
- 9.2.2.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen, naturnahe Gestaltung der Grünflächen (planungsrechtliche Festsetzungen und Pflanzgebote, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Eingrünung des Planungsgebietes zur freien Landschaft (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Ausschluss baukonstruktiver Elemente aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sofern sie mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Boden und Wasser)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)

9.2.2.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,40 (Feld A1, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 25.816 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 10.325 m².

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sulzberg"				
private Grünfläche/Planung GE	A1	0,40	1.467	587
private Grünfläche/Planung Verkehrsfläche	A1	0,40	511	204
Bereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Sulzberg" - Erweiterungsbereich "B"				
Planung GE	A1	0,40	21.181	8.472
Planung Verkehrsfläche	A1	0,40	1.501	600
Planung Öffentliche Grünfläche	A1	0,40	1.156	462
Summe			25.816	10.325

9.2.2.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Planungsgebietes auf den Fl.-Nrn. 2115 und 1447/5 der Gemarkung Sulzberg. Folgende Maßnahmen werden angestrebt (siehe auch Pläne zu den externen Ausgleichsmaßnahmen unter Punkt 4.1 und Tabelle zu den Ausgleichsflächen):

Im Süden der Fl.-Nr. 2115 ist auf der Geländekuppe direkt vor der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle die Anlage einer Gehölzpflanzung von 1.000 m² vorgesehen. Dabei sind vor allem die topographischen Gegebenheiten zu berücksichtigen. An den höchsten Punkten entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Reihe von Weiß-Tannen (*Abies alba*) zu pflanzen. Vor dieser Reihe ist eine Gehölz-Fläche mit heimischen Laubgehölzen zu entwickeln. Die Bepflanzung ist zur landwirtschaftlichen Fläche hin in ihrer Höhenentwicklung abzustufen (Bäume II. Ordnung, Sträucher). Im direkten Anschluss an das Grünland ist ein extensiver Krautsaum zu entwickeln und gehölzfrei zu erhalten. Auf die Verwendung autochtonen Pflanzmaterials ist zu achten.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1447/5 erbracht. Bei diesem Teilbereich handelt es sich um den Nordhang einer beweideten Geländekuppe. Einzelne

Fichtengruppen und Holundersträucher sind vorhanden. Die Fläche weist bereits Verbuschungs-Ansätze auf. Als Maßnahmen sind die Herausnahme des Bereiches aus der Weidenutzung und die Ergänzung der bestehenden Gehölze vorgesehen. Dabei sind vor allem Wildobstarten wie z.B. der Holz-Apfel (*Pirus malus*), die Holzbirne (*Pyrus pyraster*) oder die Eberesche (*Sorbus aucuparia*) zu verwenden, die als Vogelschutz- und -nährgehölz dienen. Auch bei der Auswahl der Sträucher ist auf ein breites Nahrungsangebot für Vogelwelt und Wild zu achten (z.B. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*); Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)). Die verbleibenden Offenland-Bereiche sind lediglich durch regelmäßiges Entbuschen (z.B. im 5-jährigen Turnus) gehölzfrei zu erhalten.

9.2.2.13 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Grünland auf Fl.-Nr. 2115 (Teilfläche)	extern	intensiv genutztes Grünland	Pflanzungen einer Reihe mit Weiß-Tannen und Anlegen einer gestuften Gehölzpflanzung mit vorgelagertem Krautsaum	1.000
Weidefläche auf Fl.-Nr. 1447/5 (Teilfläche)	extern	beweidetes Grünland mit kleinflächigen Gehölzgruppen und Verbuschungstendenzen	Ergänzung der bestehenden Gehölze durch die Pflanzung von Wildobst-Arten; Freihaltung der verbleibenden Offenland-Bereich von Verbuschung	13.825
Summe				14.825

9.2.2.14 Die Maßnahmen ergeben einen Überschuss von 4.500 m² an Ausgleichsfläche. Dieser steht für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

Die Marktgemeinde Sulzberg ist bereits im Besitz einiger Flächen und wird die noch fehlenden Flächen in Kürze erwerben.

9.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abs. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.2.3.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken für den überplanten Bereich registriert. Der Standort bietet sich hinsichtlich der günstigen Verkehrsanbindung und durch die bereits vorhandene gewerbliche Infrastruktur für eine weitere Bebauung an. Auf Grund des Grundstückszuschnittes des Erweiterungsbereiches "B" sowie der Erschließungssituation des vorhandenen Gewerbegebietes kam im Rahmen der Entwicklung der Planung nur ein einziges städteplanerisch schlüssiges und wirtschaftliches Konzept in Frage. Weitere Planungs-Alternativen wurden

dementsprechend nicht in Betracht gezogen.

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

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

9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

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

9.3.1.3 Es liegt eine Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu – Sachgebiet Immissionsschutz vom 21.03.2007 vor.

9.3.1.4 Es liegt eine Baugrund-Vorerkundung der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, vom 04.03.2007 vor.

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

9.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zum Grundwasserstand vor.

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

9.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung) sowie der Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung der Gehölze und Pflege der Saumstrukturen, bzw. Entbuschung der Altgrasbestände) ist durch die Marktgemeinde Sulzberg über einen Zeitraum von 10 Jahren nach Ausführung der Maßnahmen alle zwei Jahre, nach Ablauf der 10 Jahre alle fünf Jahre durchzuführen.

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

9.3.4.1 Im östlichen Änderungsbereich und im Erweiterungsbereich B handelt es sich um ein Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen GRZ von 0,60.

9.3.4.2 Die Bereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 umfassen eine Fläche von 0,43 ha.

Die Bereiche der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 umfassen eine Fläche von 2,41 ha.

- 9.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Planungsgebietes. Östlich des Planungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Sulzberger See". Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 9 "Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" verläuft entlang der Iller, westlich des überplanten Bereiches. Die Darstellung des Wasserschutzgebietes verläuft südlich des Planungsgebietes. Die drei Gebiete werden von der Planung nicht betroffen.
- 9.3.4.4 Es befinden sich nur Flächen mit geringer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im Planungsgebiet. Auf den überplanten Flächen befindet sich intensiv genutztes Grünland. Im westlichen Teil des Änderungsbereiches besteht ein Regenrückhaltebecken. Im zentralen und östlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich ein Wirtschaftsweg sowie Intensiv-Grünland. Über den Erweiterungsbereich "A" sowie im Osten und Westen des Erweiterungsbereiches "B" verlaufen Hochspannungsleitungen. Das Gelände weist eine bewegte Topografie auf. Insgesamt fällt es nach Norden und Nordwesten zur Iller hin ab. Im Norden grenzt der Erweiterungsbereich "B" an die bestehende Bebauung des Gewerbegebietes Sulzberg. Im Süden befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl.-Nr. 1986/2.
- Die Planung wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in teilweise gut einsehbarer Lage) aus.
- 9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Ein- und Durchgrünung der Bebauung, Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf den Fl.-Nrn. 2115 und 1447/5 der Gemarkung Sulzberg. Vorgesehen sind die Pflanzung standortgerechter Gehölzstrukturen und die Entwicklung extensiver Saumbereiche.
- 9.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf externen Ausgleichsflächen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 10.325 m² und kann vollständig abgedeckt werden.
- 9.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den Grundwasserverhältnissen vor.
- 9.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB) werden durch die Marktgemeinde Sulzberg in regelmäßigen Abständen durchgeführt.

10.1 Abstandsflächen

- 10.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

10.2 Örtliche Bauvorschriften

- 10.2.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

- 10.2.1.1 Auf eine Festsetzung der Dachform wird verzichtet, um für die Umsetzung gewerblicher Bauten ausreichend Spielraum zu gewähren.

Die Vorschriften zu den Abstandsflächen und die Vorschriften zum Brandschutz sind zu beachten.

- 10.2.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es berücksichtigt die Anforderungen, welche an gewerbliche Bauformen gestellt werden.

Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

- 10.2.1.3 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße oder gewerbliche Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

- 10.2.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen den Bauherren ausreichend Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen. Der Ausschluss von blendenden oder spiegelnden Materialien zur Fassadengestaltung sowie grellen Dachfarben begründet sich einerseits durch die Einbindung in die landschaftliche und städtebauliche Situation, andererseits soll hierdurch eine Blendwirkung für die Autobahn A 980 verhindert werden. Auch Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind so zu gestalten, dass von ihnen keine Gefahr für den Verkehr auf der A 980 ausgeht.

- 10.2.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke):

- 10.2.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

- 10.2.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.
- 10.2.3 Sonstige Regelungen:
- 10.2.3.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Zudem muss eine Gefährdung des Verkehrs der Autobahn A 980 ausgeschlossen werden.
- 10.2.3.2 Zäune, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zurückzusetzen.

11.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.2 Wesentliche Auswirkungen

11.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

11.3 Kennwerte

11.3.1 Fläche der Änderungsbereiche: 0,43 ha

11.3.2 Fläche des Erweiterungsbereiches "A": 0,03 ha

11.3.3 Fläche des Erweiterungsbereiches "B": 2,38 ha

11.3.4 Flächenanteile des Erweiterungsbereiches "B":

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	2,12	89,1 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,15	6,3 %
öffentliche Grünflächen	0,11	4,6 %

11.3.5 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche im Erweiterungsbereich "B" (innerhalb des Baugebietes): 7,1 %

11.4 Erschließung

11.4.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Kempten

11.4.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Sulzberg.

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

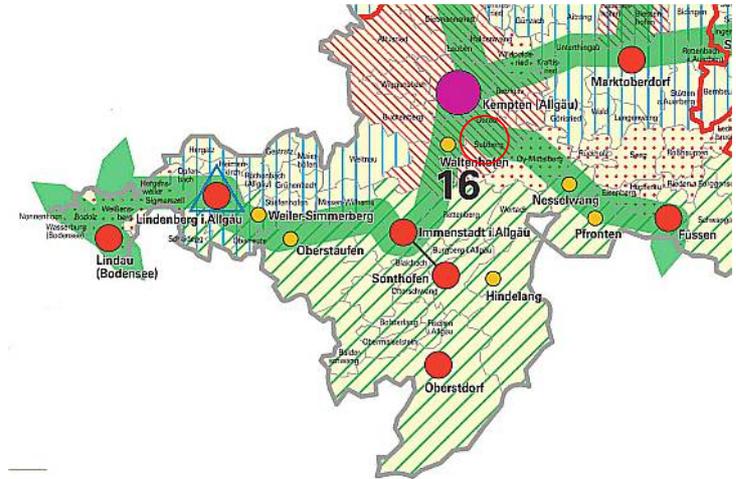
- 11.4.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerk GmbH (AÜW)
- 11.4.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)
- 11.4.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	260.000,-
öffentliche Grünflächen	€	2.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	wird nachgereicht
Erweiterung des Regenrückhaltebeckens	€	wird nachgereicht
externe Ausgleichsmaßnahmen	€	4.500,-
Gesamt	€	wird nachgereicht

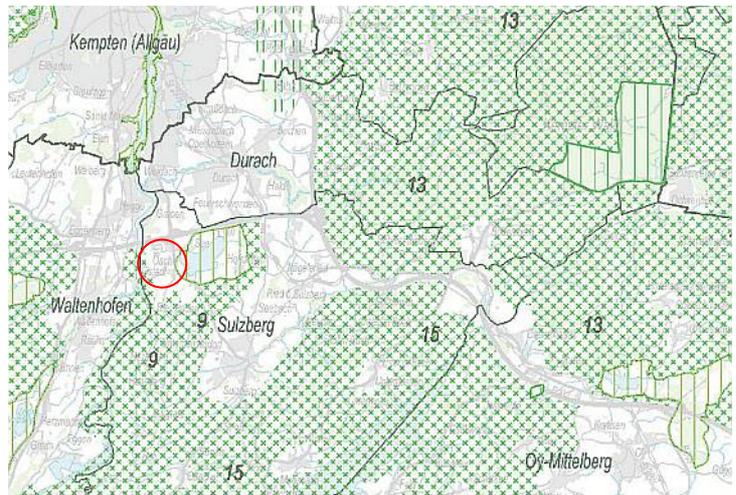
11.5 Planänderungen

- 11.5.1 Bei der Planänderung vom 03.04.2007 fanden die Überlegungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 02.04.2007 wie folgt Berücksichtigung:
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 11.5.2 Bei der Planänderung vom 21.05.2007 fanden die Überlegungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 21.05.2007 wie folgt Berücksichtigung:
- Anpassung der Festsetzungen zu Gebäudehöhen
 - Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zu Werbeanlagen im Baugebiet
 - Ergänzung von Hinweisen zum Brandschutz und zu Werbe-Anlagen
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 11.5.3 Ohne Änderung des Fassungsdatums vom 21.05.2007 wurde nachträglich die Rechtsgrundlage "Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern" aktualisiert.

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (XXX)



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Blick von Nordosten über den Erweiterungsbereich "B" (künftiges Gewerbegebiet); im Hintergrund die 220/110 kV-Freileitung der LEW/AÜW sowie ein bestehender Gewerbebetrieb



Blick von Norden über den westlichen Teil des Erweiterungsbereiches "B" mit der 4x20 kV-Freileitung der AÜW



Blick von Nordwesten über den östlichen Teil des Erweiterungsbereiches "B"; rechts im Bild der Wald um die landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl.-Nr. 1986/2



Blick von Osten auf den östlichen Teil des Änderungsbereiches (künftige Zufahrtsstraße und Gewerbefläche)



Blick von Nordosten auf die externe Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 2115; im Hintergrund die landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl.-Nr. 1986/2



Blick von Nordwesten auf die externe Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1447/5



14.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 26.03.2007 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.04.2007 bis 14.05.2007 (Billigungsbeschluss vom 02.04.2007; Entwurfsfassung vom 03.04.2007; Bekanntmachung am 05.04.2007) sowie in der Zeit vom 01.06.2007 bis 18.06.2007 (Billigungsbeschluss vom 21.05.2007; Entwurfsfassung vom 21.05.2007; Bekanntmachung am 24.05.2007) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Sulzberg, den 02.07.2007

.....

(T. Hartmann, Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 21.03.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 05.04.2007 (Entwurfsfassung vom 03.04.2007) sowie mit Schreiben vom 24.05.2007 (Entwurfsfassung vom 21.05.2007) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sulzberg, den 02.07.2007

.....

(T. Hartmann, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 25.06.2007 über die Entwurfsfassung vom 21.05.2007.

Sulzberg, den 02.07.2007

.....

(T. Hartmann, Bürgermeister)

14.4 Ausfertigung

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

Sulzberg, den 02.07.2007

.....

(T. Hartmann, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sulzberg, den

.....

(T. Hartmann, Bürgermeister)

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

Der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Sulzberg, den

.....

(T. Hartmann, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 30.03.2007
Plan geändert am: 03.04.2007
Plan geändert am: 21.05.2007

Planer:

.....

(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

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

Markt Sulzberg 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Büro für Stadtplanung H. Sieber, Weißensberg
12.07.2007

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Bei der vorliegenden 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Abarbeitung erfolgt nach dem Regelverfahren. Der Eingriff ist mit einem Kompensationsfaktor von 0,4 auszugleichen, sofern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch geeignete Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich nördlich des bestehenden Waldes im Süden des Gesamtgebietes verringert werden (Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- Der Ausgleich findet planextern statt. Als Ausgleichsmaßnahme ist zum einen eine Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen auf Fl.-Nr. 2115 vorgesehen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf Fl.-Nr. 1447/5 erbracht. Hier werden die bestehende Geländekuppe aus der Weidenutzung herausgenommen und die bestehenden Gehölze durch Wildobstgehölze ergänzt (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Die Abarbeitung erfolgte nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Fl.-Nrn. 2115 und 1447/5 der Gemarkung Sulzberg kompensieren den Eingriff vollständig.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Im westlichen Teil des Änderungsbereiches besteht ein Regenrückhaltebecken mit Gehölz-Eingrünung. Im zentralen und östlichen Teil des Änderungsbereiches sowie bei den Erweiterungsbereichen "A" und "B" handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Lediglich im südlichen Anschluss an Fl.-Nr. 2115/3 existiert eine kleinflächige Gehölzstruktur. Insgesamt sind besondere Artenvorkommen (Arten der 'Roten Liste', gesetzlich geschützte Arten, lokal

oder regional bedeutsame Arten) nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und auf Grund der bestehenden Strukturen nicht zu erwarten. Für den Biotopverbund sind die Flächen von untergeordneter Bedeutung (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

- Im zentralen und östlichen Teil des Änderungsbereiches sowie im Erweiterungsbereich "B" kommt es infolge der geplanten Bebauung zu einem Verlust von Lebensraum durch Versiegelung. Der westliche Teil des Änderungsbereiches und der Erweiterungsbereich "A" erfahren durch die Vergrößerung und Neueingrünung des Regenrückhaltebeckens keine wesentliche Veränderung (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung) konnten die Beeinträchtigungen reduziert werden. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (landschafts- und standortgerechte Gehölzpflanzung) im nördlichen Anschluss an die Hofstelle auf Fl.-Nr. 1986/2 schafft zudem eine Aufwertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Eingriff (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).
- Pflanzgebote im Baugebiet sichern die Verwendung standortgerechter Gehölze, die der heimischen Fauna als Lebensraum dienen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- In den 3 Teilbereichen handelt es sich um unbefestigte, anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Grünland) bzw. um ein Regenrückhaltebecken im Westen. Hinweise auf vorhandene Altlasten bestehen nicht. Laut einer Baugrund-Vorerkundung der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, für den Erweiterungsbereich "B" liegt dort eine geschlossene Verbreitung von Geschiebemergel unter einer Auflage aus Verwitterungslehm und Humus bzw. Oberboden vor. In dem Gelände-Einschnitt südlich der Fl.-Nr. 2115/3 wurden Talfüllungen mit kiesiger Ausbildung aufgeschlossen (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).
- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen im östlichen und zentralen Teil des Änderungsbereiches und im Erweiterungsbereich "B" entstehende Versiegelung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Eine Veränderung der Standortverhältnisse und Geomorphologie ist nicht zu erwarten (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Aufschüttungen und Abgrabungen) konnten die Beeinträchtigungen reduziert werden (Umwelt-

bericht gem. §2a BauGB).

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Der Bereich ist geologisch der "Allgäuer Faltenmolasse" zuzuordnen. Er befindet sich zwischen dem Helvetikum- und Flyschgestein der Alpen und dem eigentlichen Alpenvorland. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Der vorherrschende Geschiebemergel mit steifer Konsistenz ist laut der Baugrund-Vorerkundung als gründungsfähiger Horizont zu bezeichnen. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Vor allem im Bereich der Gelände-Senke im zentralen Bereich des Erweiterungsbereiches "B" werden lokale Wasserhaltungsmaßnahmen als erforderlich erachtet (Umweltbericht gem. §2a BauGB).
- Im Bereich der geplanten Baukörper und Verkehrsflächen sowie im Bereich der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind jedoch nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt (Umweltbericht gem. §2a BauGB).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wurde die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben (Umweltbericht gem. §2a BauGB).

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Das bestehende Grünland weist eine geringe bis mäßige Versickerungs-Leistung auf. Im Bereich des Gelände-Einschnittes befinden sich kiesige Talfüllungen, die grundwasserführend sind. Genaue Informationen über die Grundwasserhältnisse liegen jedoch nicht vor. Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Erweiterungsbereiches "A" verläuft die Iller (Umweltbericht gem. §2a BauGB).
- Die geplante Bebauung und Verkehrsflächen haben eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungs-Leistung nimmt ab, da Flächen versiegelt werden. Da die Böden im Planungsgebiet jedoch als eher schwach durchlässig zu bezeichnen sind, ist die Beeinträchtigung nicht erheblich (Umweltbericht gem. §2a BauGB).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Die geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser erforderten keine Berücksichtigung bzw. Abwägung.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasser-Versorgung. Das bestehende Gewerbegebiet "Gewerbepark Sulzberg" ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Das bislang anfallende Niederschlagswasser wird dem bestehenden Regenrückhaltebecken und im Anschluss daran gedrosselt der Iller zugeleitet (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).
- Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Entwässerung der geplanten Bebauung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird am Regenrückhaltebecken gesammelt und dem außergemeindlichen Gruppenklärwerk zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das abzuführende Niederschlagswasser wird gesammelt dem Regenrückhaltebecken im Erweiterungsbereich "A" zugeleitet. Dort findet neben einer Rückhaltung auch eine Reinigung und weitere Versickerung statt. Lediglich der verbleibende Teil an Niederschlagswasser wird an die Iller weitergeleitet (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sowie der Iller wurden durch Vorschriften zum Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei vermieden (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden wasserwirtschaftlichen Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden vorgesehen (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Die Grünlandflächen fungieren als Kaltluft-Entstehungsgebiete. Auf Grund der bewegten Topografie entstehen Kaltluftströme, die in Richtung Iller fließen. Die bestehende gewerbliche Bebauung befindet sich teilweise innerhalb dieser Luftaustausch-Bahnen und stellt eine Barriere für den ungehinderten Abfluss dar. Südlich des überplanten Bereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit mehreren Ferienwohnungen. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen treten zeitweise Geruchs-Immissionen auf (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).
- Durch die geplante Bebauung geht die Funktion der Grünlandflächen als Kaltluft-

Entstehungsgebiete weitgehend verloren. Zudem kommt es durch die Errichtung von Baukörpern zu weiteren Hindernissen im Kaltluft-Abfluss. Die Beeinträchtigungen sind jedoch nicht als erheblich zu bezeichnen. Auf Grund des räumlichen Abstandes zwischen der geplanten Bebauung und der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Ferienwohnungen sind keine wechselseitigen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen und Lärmbelastungen zu erwarten. Mit zeitweisen Geruchs-Immissionen (Gülle, Mist) durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin zu rechnen (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Durch die moderate Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 wurde die Dichte der Bebauung beschränkt, so dass eine ausreichende Durchlüftung des Planungsgebietes gewährleistet ist (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Das Landschaftsbild ist geprägt durch die bewegte Topografie des Planungsgebietes und die bestehenden Waldflächen südlich des Erweiterungsbereiches "B". Die Flächen besitzen ein Gefälle in Richtung Nordwesten bzw. Nordosten. Vor allem die westlichen Teilbereiche sind gut einsehbar und weisen das charakteristische Erscheinungsbild der Allgäuer Kulturlandschaft auf. Für das Gebiet bestehen allerdings deutliche Vorbelastungen durch die massiv in Erscheinung tretenden 220/110 kV und 4x20 kV-Freileitungen der LEW und der AÜW sowie durch die vorhandene gewerbliche Bebauung. Zudem befindet sich das Plangebiet im Auffahrtbereich von der Kreis-Straße OA 6 auf die Autobahn A 980 mit entsprechendem Verkehrsaufkommen. Eingrünungs-Strukturen der vorhandenen Bebauung sind kaum vorhanden (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).
- Durch die Errichtung neuer Baukörper im Änderungsbereich und im Erweiterungsbereich "B" erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Vor allem die im Westen vorgesehene Bebauung führt zu einer Minderung der Erlebbarkeit der Landschaft. Durch die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens mit entsprechender Neueingrünung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf das Landschaftsbild (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).
- Bei den bestehenden Waldstücken südlich des Planungsgebietes handelt es sich um landschaftsprägende und erhaltenswerte Strukturen (Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild sollte die Erweiterung der Topographie besser angepasst werden. Die Ein- und Durchgrünung sollte verbessert werden (Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Fassung vom 03.04.2007).
- In der Planung sind zwar maximale Gebäudehöhen festgelegt, um das Landschaftsbild nicht zu stark zu beeinträchtigen. Diese Höhen sollten auch auf technische Einrichtungen wie Silos, Förder-

anlagen und Kamine erweitert werden. Bei Werbeanlagen wurde zwar die Größe begrenzt. Es sollte auch Werbung mit Laserstrahllicht und ähnlicher freistrahrender Lichtwerbung ausdrücklich als unzulässig ausgewiesen werden. Aus unserer Sicht wäre es besser, als Ausgleichsfläche den verbleibenden Streifen zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Iller auszuweisen und dort das südlich davon ausgewiesene Biotop Nr. 273 mit dem nördlich davon gelegenen Biotop Nr. 272 zu verbinden. Dabei würde ein direkter örtlicher Zusammenhang zur Baumaßnahme bestehen und die Gebäude des Gewerbegebietes, vor allem die im Westen erstellte Großhalle, könnten dadurch aus westlicher Richtung etwas kaschiert werden (Stellungnahme des Bund Naturschutz, Ortsgruppe Sulzberg, zur Fassung vom 03.04.2007).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Durch die festgesetzten Pflanzgebote wurde eine Ein- und Durchgrünung gewährleistet. Hierdurch sowie durch Beschränkungen der Wand- und Firsthöhen konnten die Beeinträchtigungen reduziert werden (Umweltbericht gem. §2a BauGB, Abwägung zur Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Fassung vom 03.04.2007).
- Eine Aufwertung des Landschaftsbildes erfolgte im Rahmen der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme nördlich der landwirtschaftlichen Hofstelle durch die Anlage einer landschafts- und standortgerechten Gehölzpflanzung (Umweltbericht gem. §2a BauGB).
- Eine Höhen-Beschränkung technischer Einrichtungen wie Silos, Förderanlagen und Kamine in einem Gewerbegebiet war auf Grund der betrieblichen Erfordernisse nicht sinnvoll. Die örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen wurde dahingehend ergänzt, dass Werbung mit Laserstrahllicht und ähnlicher freistrahrender Lichtwerbung ausgeschlossen wird. Ein Ausgleich auf den vom Bund Naturschutz vorgeschlagenen Flächen wäre grundsätzlich zu begrüßen gewesen, konnte aber nicht umgesetzt werden, da die entsprechenden Flächen hierfür nicht verfügbar waren (Abwägung zur Stellungnahme des Bund Naturschutz, Ortsgruppe Sulzberg, zur Fassung vom 03.04.2007).

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Es kommen nur wenige Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet vor. Die biologische Vielfalt ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung begrenzt. Nur im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens ist eine etwas höhere Artenvielfalt zu erwarten (Umweltbericht gem. §2a BauGB).
- Durch die Versiegelung erfolgt eine Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten. Im Erweiterungsbereich "A" ist durch die Anlage weiterer Gehölzstrukturen am vergrößerten Rückhaltebecken mit keinen wesentlichen Änderungen für die biologische Vielfalt zu rechnen (Umweltbericht gem. §2a BauGB).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung und Minimierung (Verwendung heimischer Gehölze bei der Ein- und Durchgrünung der Bebauung) konnten die Beeinträchtigungen reduziert werden (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

1.1.10 **Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Es befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotop innerhalb der überplanten Flächen. Östlich des Planungsgebietes besteht das Landschaftsschutzgebiet "Sulzberger See". Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 9 "Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" verläuft entlang der Iller, westlich des überplanten Bereiches. Die Darstellung des Wasserschutzgebietes verläuft südlich des Planungsgebietes (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).
- Die Schutzgebiete werden durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Eine Berücksichtigung bzw. Abwägung war daher nicht erforderlich.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Der Bereich besitzt auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zu den überörtlichen Straßen nur eine geringe Naherholungsfunktion. Entlang der Kreis-Straße OA 6 verläuft ein Fuß- und Radweg. Teilbereiche der südlich anschließenden Hofstelle werden als Ferienwohnungen genutzt. Nordwestlich des Planungsgebietes bestehen Wohngebäude der Autobahnmeisterei (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).
- Auf Grund der bislang geringen Naherholungsfunktion sind die Beeinträchtigungen durch die hinzukommende Bebauung begrenzt. Der Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes wird durch die Planung nicht gefährdet (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).
- Es muss sichergestellt sein, dass die angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen uneingeschränkt genutzt werden können. Dies betrifft vor allem den angrenzenden Landwirt Michael Babel. Dieser bezieht ca. 50 % seines Einkommens aus dem Fremdenverkehr. Da das Gewerbegebiet in nicht abschätzbarem Umfang durch Verladegeräusche auf die Fremdenverkehrsnutzung Einfluss nehmen wird, ist hierbei besondere Rücksicht zu nehmen. Des Weiteren muss natürlich sichergestellt sein, dass sämtliche landwirtschaftliche Immissionen, sei es durch Ausbringung von Gülle oder durch Kuhschellengeräusche, von den jeweiligen Käufern der Gewerbeflächen anerkannt und

respektiert werden (Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes zur Fassung vom 03.04.2007).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Die bestehenden Ferienwohnungen bzw. Wohngebäude der Autobahnmeisterei konnten durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln geschützt werden. Die Ferienwohnungen erhielten darüber hinaus durch die direkt anschließende Ausgleichsmaßnahme (Gehölzpflanzung) eine optische Abschirmung zum Gewerbegebiet (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).
- Die angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen können weiterhin uneingeschränkt vorschriftsmäßig genutzt werden. Zum Schutz der angrenzenden Hofstelle vor Immissionen wurden im Bebauungsplan flächenbezogene Schall-Leitungspegel festgesetzt. Konflikte auf Grund von landwirtschaftlichen Emissionen sind laut Aussage der Unteren Immissionsschutz-Behörde nicht zu erwarten (Abwägung zur Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes zur Fassung vom 03.04.2007).

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Eine Berücksichtigung bzw. Abwägung war daher nicht erforderlich.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Von den umgebenden Straßen und dem bestehenden Gewerbegebiet gehen Lärm- und Geruchs-Emissionen aus. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes sowie der angrenzenden Flächen treten zeitweise Geruchs-Immissionen auf. Über das Planungsgebiet verlaufen eine 220/110 kV-Freileitung der LEW/AÜW und eine 4 x 20 kV-Freileitung der AÜW. Von diesen Leitungen gehen elektromagnetische Felder aus (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).
- Die Geruchs-Immissionen auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung bestehen weiterhin. Durch den räumlichen Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb im Süden ist innerhalb des Gewerbegebietes mit keinen unzumutbaren Geruchsbelästigungen zu rechnen. Auch von Immissionsrichtwert-Überschreitungen durch den Betrieb einer Heulüftungsanlage im Bereich der Hofstelle ist nicht auszugehen. Die durch die Freileitungen entstehenden elektromagnetischen Felder unterschreiten die in der 26. BImSchV festgelegten Grenzwerte deutlich und stellen somit auch für eine mögliche Wohnnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Spezielle diesbezügliche Immissi-

onsschutz-Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind deshalb nicht erforderlich (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

- Im Bereich der Freileitungen sind Schutzstreifen von jeweils 10 m beidseitig der Leitungsachsen vorzusehen. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine Bebauung möglich, jedoch sind die Gebäude in ihrer Höhe zu beschränken. Im Bereich der Freileitungen sind keine Wohngebäude bzw. Aufenthaltsräume zulässig (Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- Konflikte auf Grund von Lärm-Immissionen seitens der Autobahn A980 sind nicht zu erwarten (Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes südlich des Planungsgebietes bestehen mehrere Ferienwohnungen. Für diese sind auf Grund des Abstandes zum neu auszuweisenden Gewerbegebiet keine Beeinträchtigungen zu erwarten (Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes sollen keine akustischen oder optischen Beeinträchtigungen für die südlich des Planungsgebietes bestehende Hofstelle bzw. die Feriengäste entstehen (Stellungnahme des Herrn Babel, Sulzberg, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB).
- Es muss sichergestellt sein, dass sämtliche landwirtschaftliche Immissionen, sei es durch Ausbringung von Gülle oder durch Kuhschellengeräusche, von den jeweiligen Käufern der Gewerbeflächen anerkannt und respektiert werden (Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes zur Fassung vom 03.04.2007).
- Von den künftigen Betrieben sollen keine Emissionen das Wohngebiet in Öschle beeinträchtigen (Stellungnahme des Herrn Kahlert, Sulzberg, zur Fassung vom 03.04.2007).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Nutzungs-Konflikte auf Grund von Verkehrslärm und gewerblichem Lärm sowie etwaige Beeinträchtigungen der Hofstelle südlich des Planungsgebietes konnten durch geeignete Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Festsetzung von Schall-Leistungspegeln) vermieden werden. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist gesichert (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Der Erweiterungsbereich "B" weist eine Hanglage in Richtung Nordwesten bzw. Nordosten auf (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).
- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung nur bedingt möglich. Allerdings können Sonnenkollektoren z.B. auf Flachdächern in den Baugebieten in nahezu optimaler Ausrichtung errichtet werden (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Eine Berücksichtigung bzw. Abwägung war nicht erforderlich.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope. Östlich des Planungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Sulzberger See". Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 9 "Illerschucht nördlich Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" verläuft entlang der Iller, westlich des überplanten Bereiches. Die Darstellung des Wasserschutzgebietes verläuft südlich des Planungsgebietes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind die Erweiterungsflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Konkrete landschaftsplanerische Aussagen sind für die Erweiterungsflächen allerdings nicht enthalten (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).
- Die Schutzgebiete werden durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erfolgt im so genannten Parallelverfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Eine Berücksichtigung bzw. Abwägung war nicht erforderlich.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Die Luftqualität wird von den Beeinträchtigungen ausgehend von den umgebenden Straßen und angrenzenden Gewerbebetrieben sowie zeitweise von der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes bzw. der angrenzenden Flächen (siehe Punkt "Emissionen/Abfälle/Abwässer") beeinflusst (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).
- Infolge zusätzlicher Erschließungsanlagen und eines höheren Verkehrsaufkommens sowie auf Grund entstehender betrieblicher Schadstoff-Emissionen ist mit einer geringfügigen Verschlechterung der Luftqualität zu rechnen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben unverändert (Umweltbericht gem. § 2a BauGB).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Besondere Maßnahmen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität waren nicht zu beachten.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten (Umweltbericht gem. §2a BauGB).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Eine Berücksichtigung bzw. Abwägung war daher nicht erforderlich.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 **Erschließungsplanung:**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Aufgrund der Sozialvorschriften oder bei ungünstigen Straßenverhältnissen müssen Berufskraftfahrer ihre Fahrzeiten unterbrechen. Die ansässigen Gewerbebetriebe dulden allgemein keine Fremdfahrzeuge auf ihren Höfen. Um Beschwerden wegen Falschparkern zu vermeiden, muss der öffentliche Verkehrsraum eine adäquate Wartefläche bieten. Laut vorliegender Planskizze endet die neue Erschließungs-Straße vor dem südlichen Grüngürtel. Eine Wendemöglichkeit scheint nur im Gelände des anliegenden Betriebes möglich zu sein. Erfahrungsgemäß dulden die Gewerbetreibenden derartigen Fremdverkehr nicht. Das Problem löst ein Ringverkehr. Große, den Schwerverkehr bewältigende Wendeplatten verschlingen große Flächen. Ein Ringverkehr bietet auch im Brandfall oder bei Verkehrsunfällen wegen der beidseitig möglichen Zufahrt mehr Sicherheit. Das Gewerbegebiet befindet sich überwiegend in Hanglage. Die Steigfähigkeit der Lkw/Züge auf winterlichen Straßen ist begrenzt. Eine eingeschränkte Andienung im Winter wegen solcher Gefällstrecken würde die Attraktivität des Geländes einschränken (Stellungnahme der Polizeiinspektion Kempten zur Fassung vom 03.04.2007).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Parkmöglichkeiten für Lkw wurden im gesamten Gewerbegebiet berücksichtigt. Im Planungsgebiet war eine Ausweisung von öffentlichen Stellflächen auf Grund der Topographie nicht sinnvoll. Seitens der Marktgemeinde besteht die Absicht, das Planungsgebiet in absehbarer Zeit Richtung Süden zu erweitern. Im Zusammenhang mit dieser Erweiterung soll die derzeit geplante Erschließung

Bungs-Straße als Ringstraße vorgesehen werden. Die Neigung der geplanten Erschließungsstraßen ermöglicht auch im Winter eine uneingeschränkte Befahrbarkeit durch Lkw (Abwägung zur Stellungnahme der Polizeiinspektion Kempten zur Fassung vom 03.04.2007).

2.1.2 **Brandschutz:**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AllMBl Nr. 25/1998) herzustellen. Es wird empfohlen, die südliche Erschließungs-Straße als Ringstraße auszuführen. Bei der in den vorgelegten Plänen dargestellten Stichstraße sind ansonsten entsprechend große Wendepplatten vorzusehen. 2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100 - 200 m nicht überschreiten. Sollten einzelne Gewerbebetriebe auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, so sind sie darauf hinzuweisen, für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorzuhalten (Stellungnahme des Kreisbrandmeisters des Landkreises Oberallgäu zur Fassung vom 03.04.2007).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Ein Hinweis zur Ausführung der Zufahrten wurde in den Entwurf aufgenommen. Seitens der Marktgemeinde besteht die Absicht, das Planungsgebiet in absehbarer Zeit Richtung Süden zu erweitern. Im Zusammenhang mit dieser Erweiterung soll die derzeit geplante Erschließungs-Straße als Ringstraße vorgesehen werden. Laut mündlicher Auskunft des Herrn Kreisbrandmeisters vom 25.04.2007 kann unter Berücksichtigung dieses Umstandes bei der vorliegenden (zeitlich befristeten) Planung von den in der Stellungnahme vom 12.04.2007 geforderten Wendepplatten abgesehen werden. Ein Hinweis zur Ermittlung der Löschwasserversorgung, zu den erforderlichen Abständen der Hydranten sowie zur Überschreitung der öffentlichen Wasserversorgung durch einzelne Gewerbebetriebe auf Grund der Brandlasten wurde aufgenommen (Abwägung zur Stellungnahme des Kreisbrandmeisters des Landkreises Oberallgäu zur Fassung vom 03.04.2007).

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen zur Deckung des Bedarfs verschiedener Gewerbebetriebe. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag in der Gemeindeverwaltung eine konkrete und dringliche Anfrage zu einem gewerblichen Baugrundstück vor. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölke-

rung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten: Es wurden keine Alternativen zur Absicht der Marktgemeinde Sulzberg zur Erweiterung des Gewerbegebietes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 in Betracht gezogen.

3.2.1 **Standort-Wahl:**

Folgende anderweitigen Standorte wurden geprüft:

- Es wurden keine weiteren Standorte in der Marktgemeinde Sulzberg geprüft.

Eigenschaften und Qualitäten des gewählten Standortes:

- Der Standort bietet sich hinsichtlich der günstigen Verkehrsanbindung und durch die bereits vorhandene gewerbliche Infrastruktur für eine weitere Bebauung an.

Begründung für die Wahl des gewählten Standortes:

- Um die Verwirklichung der Bauvoranfrage im Gebiet der Marktgemeinde zu ermöglichen, kam kein anderer Standort in Betracht.

3.2.2 **Vorentwurfs-Alternativen:**

Da keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erforderlich waren, wurden keine derartigen Pläne erarbeitet.

3.2.3 **Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:**

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung	gewählte Festsetzungen	Begründung der Auswahl
Maß der baulichen Nutzung: GRZ, GR	Das Maß der baulichen Nutzung wurde über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.	Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung gewerblicher Baukörper.
Höhe baulicher Anlagen: WH, FH, H	Für das gesamte Planungsgebiet wurden Wand- und Firsthöhen (WH, FH) festgesetzt. Im Bereich der Freileitungen wurde zudem eine Ge-	Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen in mü. NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spek-

samthöhe für Gebäude (H) festgesetzt.

rums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Festsetzung einer Gesamthöhe für Gebäude im Bereich der Freileitungen erfolgt aus Sicherheitsgründen. Sie beschränkt die Gebäudehöhen in diesem Bereich zusätzlich und schließt auch Kamine, Dachaufbauten etc. mit ein.

Bauweise: offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Es wurde eine abweichende Bauweise von bis zu 140 m Gebäudelänge festgesetzt.

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das Gewerbegebiet sowohl Baukörper bis 140 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.

überbaubare Grundstücksfläche: Baulinie, Baugrenze, Bebauungstiefe

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden als Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Durch die Einzeichnung von Baugrenzen, die über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinwegreichen, wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen.

Sulzberg, den

.....
(Bürgermeister)

Planer:

..... Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg
(Unterschrift)