



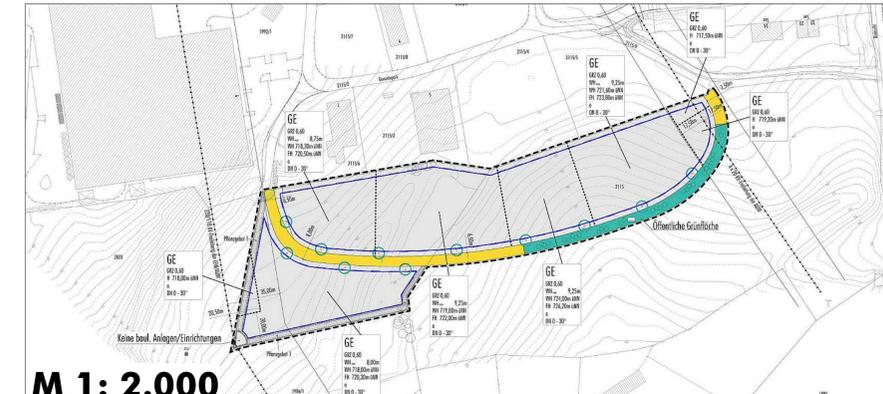
M 1: 1.000

3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980



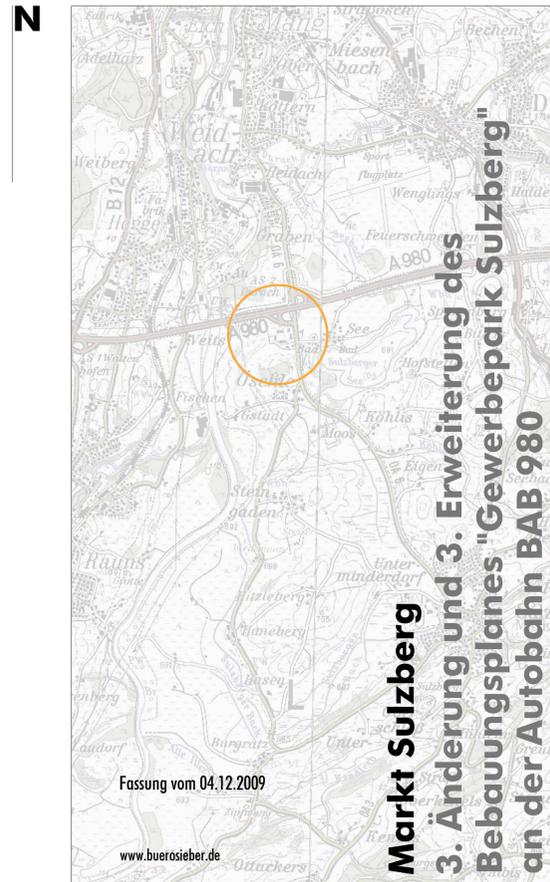
M 1: 2.000

Stand vor der 3. Änderung und 3. Erweiterung (Teil A) (rechtsverbindlich seit 19.07.2007)



M 1: 2.000

Stand vor der 3. Änderung und 3. Erweiterung (Teil B) (rechtsverbindlich seit 19.07.2007)



**Markt Sulzberg
3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980**

Fassung vom 04.12.2009

www.buerosieber.de

Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

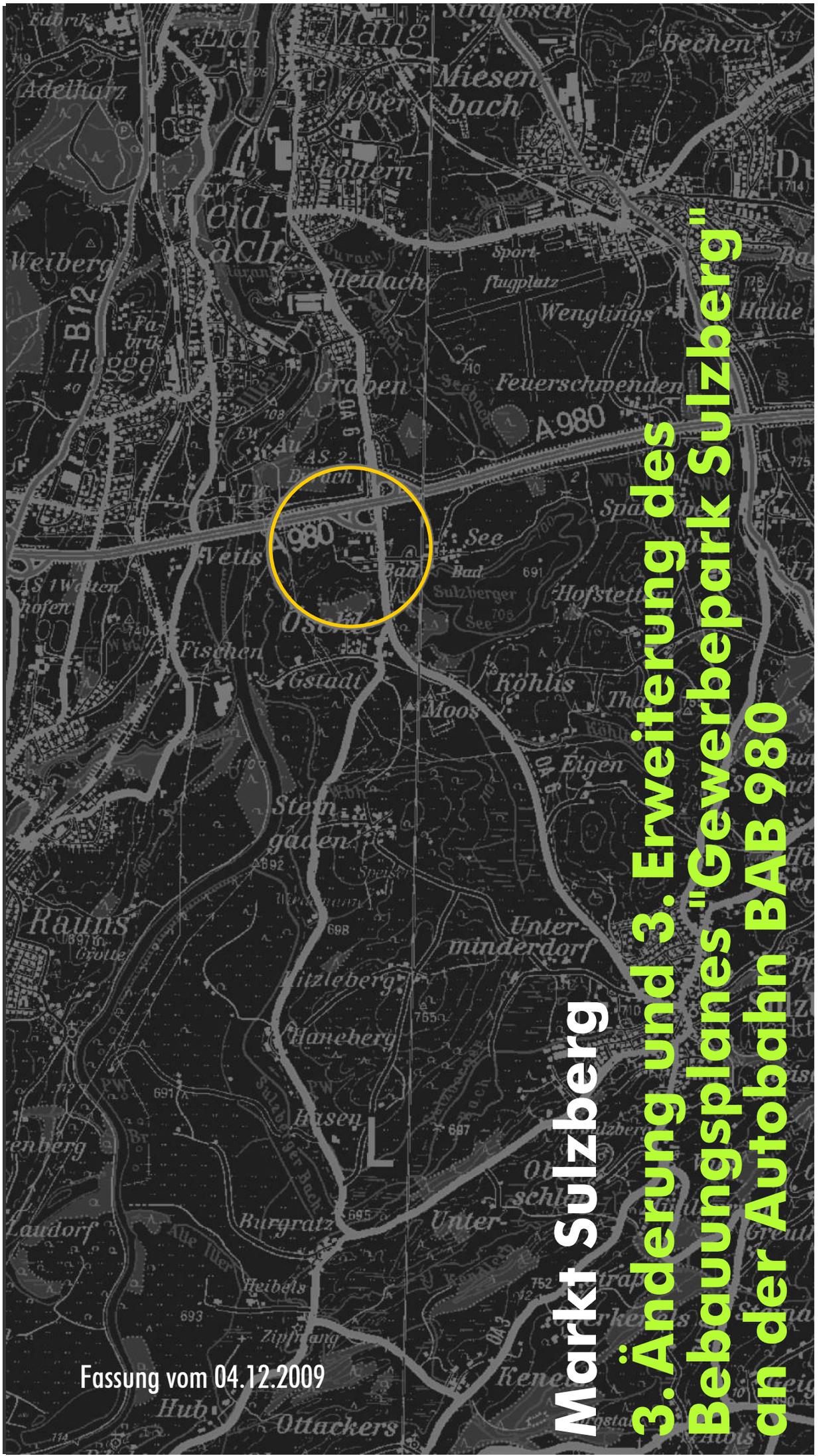
Büro Sieber
Originalfassung

www.buerosieber.de

Fassung vom 04.12.2009

Markt Sulzberg

3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	13
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	15
5	Hinweise und Zeichenerklärung	18
6	Satzung	24
7	Begründung – Städtebaulicher und bauordnungsrechtlicher Teil	26
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	35
9	Begründung – Sonstiges	56
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	58
11	Begründung – Bilddokumentation	59
12	Verfahrensvermerke	61

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- 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 vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 358)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2)

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 Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dezember 2006 (Archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt) nicht überschreiten (§ 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)

Vorgaben für die Berechnung der Emissionskontingente

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5.

Bei der Berechnung der Immissionskontingente aus den Emissionskontingenten sind zusätzlich folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen
- Schallquellenhöhe: 1,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände
- maßgebliche Immissionsorte: Fl.-Nr. 1986/2 und 2114, jeweils 1. Obergeschoß (relative Höhe: 5,60 m über Gelände)

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

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)

2.4 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)

2.5 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)

2.6 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)

2.7 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)

2.8 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 5.10).

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

2.9 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)

2.10 a_2

Abweichende Bauweise 2; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Gebäuden (Hauptgebäude einschließlich deren angebaute Nebengebäude) darf max. 100,00 m betragen (jegliche Richtung).

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

2.11



Baugrenze

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

2.12



Umgrenzung von Flächen für **Nebenanlagen;**

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- mit baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von $> 15^\circ$ muss ein vertikaler Abstand von mind. 5,00 m zur Freileitung eingehalten werden,
- mit allen übrigen gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachten Stellplätzen muss ein vertikaler Abstand von mind. 7,00 m zur Freileitung eingehalten werden.

Nebenanlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.13



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)

2.14



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, 2; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen außer Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und Lagerplätze zulässig.

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

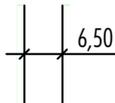
2.15



Verkehrsfläche

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

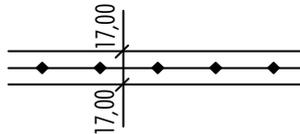
2.16



Straßenbegrenzungslinie; mit Bemaßung für das Regelprofil

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

2.17



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)

2.18

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.19



Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.20 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)

2.21

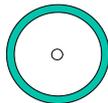


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die von der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Fl.-Nr.1986/2 abgewandten Seite (nach Norden) zu orientieren. Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschoßen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.22



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)

2.23 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
 Pfaffenhütchen
 Gewöhnlicher Liguster
 Heckenkirsche
 Schlehe
 Echter Kreuzdorn
 Hunds-Rose
 Schwarzer Holunder
 Wolliger Schneeball
 Wasser-Schneeball

Coryllus avellana
 Euonymus europaeus
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rhamnus cathartica
 Rosa canina
 Sambucus nigra
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot; 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)

2.25



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

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

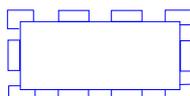
2.26



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 3. Änderung und 3. Erweiterung sowie des Erweiterungsbereiches "B" der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 der Marktgemeinde Sulzberg

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

2.27

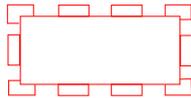


Grenze des **räumlichen Änderungsbereiches** der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 des Marktes Sulzberg. Die Inhalte der 2. Änderung und

2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 (Fassung vom 21.05.2007; rechtsverbindlich seit 19.07.2007), werden durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

2.28



Grenze des **räumlichen Erweiterungsbereiches** der 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 des Marktes Sulzberg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 1447/5 (Teilfläche) der Gemarkung Sulzberg. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze)

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen für die 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 (inkl. eines Kompensationsüberschusses von 5.247 m² (dunkel hinterlegt))



Lage der bestehenden Ausgleichsflächen/-maßnahmen für die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 (inkl. eines Kompensationsüberschusses von 4.500 m²)

①

Ergänzung der bestehenden Gehölze durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (mit hohem Wildobst-Anteil)

②

Die verbleibenden Offenland-Bereiche sind entweder durch regelmäßiges Entbuschen (z.B. im 5-jährigen Turnus) bzw. durch eine zeitlich befristete Beweidung mit Rindern oder Schafen (jeweils 1-2 Wochen im Frühjahr und Herbst) gehölzfrei zu halten.

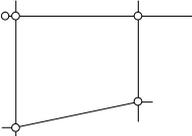
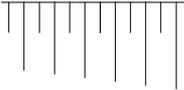
- 4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 DN -°** **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 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. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.4 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. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.5 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. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.6 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. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.7 Werbeanlagen im Baugebiet** Freistehende Werbeanlagen im Baugebiet 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 freistrahrende Lichtwerbung sind nicht zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- 4.8 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. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 4.9 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. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.10 Zäune im Baugebiet

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

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.3 **2115** **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 5.4  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung);
- 5.5  **Vorhandener Baum** (Erhalt bzw. Beseitigung der vorhandenen Bäume auf Fl.-Nr. 1986/1 in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 5.6 
Waldrand **Waldrand** (siehe Planzeichnung)
- 5.7 **Waldabstand** Im Bereich der "Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, 2", ist mit dem Umstürzen von Bäumen und den entsprechenden Folgen für die in diesem Bereich zulässigen Nutzungen zu rechnen.
- 5.8 **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.

- 5.9 Dachbegrünung** Bei Dächern mit einer Dachneigung von unter 16° wird eine Dachbegrünung empfohlen.
- 5.10 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 BauN-VO) 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.
- 5.11 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.
- 5.12 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 Unfallverhütungs-Vorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGVA3) 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 20,50 m zur 220/110 kV-Leitung errichtet werden, gilt DIN 4102 Teil 7 (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 Erdreich 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.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwasige Schäden werden von den Leitungsträgern nicht übernommen.

Im Schutzbereich der Leitungen sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert.

5.13 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 Gewerbegebiets "Gewerbepark Sulzberg" zugeführt. Die Retentionsmulde ist für diesen Zweck ausreichend dimensioniert. Der Drosselabfluss aus dem Regenrückhaltebecken wird in die westlich des Planungsgebietes verlaufende Iller eingeleitet. Die Entwässerungsanlagen außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung und 3. 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.

5.14 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.

5.15 Ergänzende Hinweise

Laut einer Baugrund-Vorerkundung der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, vom 04.03.2007 kann auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes im Planungsgebiet insgesamt von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird jedoch 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. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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.

5.16 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 der Markt Sulzberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.17 Urheberrecht

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 358), 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 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 04.12.2009.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1447/5 (Teilfläche) der Gemarkung Sulzberg.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 04.12.2009. Der 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 wird die Begründung vom 04.12.2009 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" (Fassung vom 21.05.2007; rechtsverbindlich seit 19.07.2007) innerhalb der räumlichen Änderungsbereiche werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§4 Ordnungswidrigkeiten

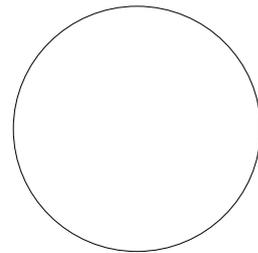
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

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

Sulzberg, den

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungs- und des Erweiterungsbereiches

7.1.2.1 Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Marktes Sulzberg. Es wird derzeit als Grünland genutzt. Im Osten befindet sich die Kreisstraße OA 6, im Norden die bestehende Bebauung des "Gewerbeparks Sulzberg". Im Süden wird das Planungsgebiet von Waldflächen begrenzt. Außerdem befindet sich hier eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einigen Ferienwohnungen. Im Osten und Westen des Planungsgebietes verlaufen Hoch- und Mittelspannungsleitungen der Allgäuer Überlandwerke (AÜW) und der Lech Elektrizitätswerke (LEW).

7.1.2.2 Das Planungsgebiet umfasst einen Änderungs- und einen Erweiterungsbereich. Der Änderungsbereich gliedert sich in zwei Teile. Der östliche Bereich umfasst den noch nicht realisierten Teil der Erschließungsstraße. Der westliche Teil des Änderungsbereiches befindet sich im Südwesten des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Er grenzt südlich an die bestehende Straße "Gewerbepark" an und wird derzeit als Intensivgrünland genutzt.

7.1.2.3 Der Erweiterungsbereich grenzt südlich an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an. Es wird ebenfalls als Intensivgrünland genutzt. Im südlichen Teil befindet sich eine Baumgruppe. Im Süden grenzt die Ausgleichsfläche der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 an.

7.1.2.4 Bei dem Planungsgebiet handelt sich topographisch um ein relativ bewegtes Gelände. Der östliche Bereich fällt in Richtung Nordosten, der westliche Bereich in Richtung Nordwesten bzw. Westen ab. Der höchste Punkt befindet sich im zentralen Bereich nördlich der Hofstelle auf Fl.-Nr. 1986/2.

7.1.2.5 Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2115/14 (Teilfläche) und 2023 (Teilfläche), im Erweiterungsbereich befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 2115 (Teilfläche), 2115/14 (Teilfläche) und 1986/1 (Teilfläche).

7.2 Erfordernis der Planung, Systematik der Planung, übergeordnete Planungen und andere rechtliche Vorgaben, räumlich-strukturelles Konzept

7.2.1 Erfordernis der Planung

7.2.1.1 Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Sulzberg im Februar 2000 wurde festgelegt, dass zum Erhalt und zur Förderung der örtlichen Wirtschaftsstruktur Flächen für den Erweiterungsbedarf bestehender Betriebe und in angemessenem Umfang Flächen für mögliche Neuansiedlungen vorzuhalten sind. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient nun der Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen zur Deckung des Bedarfs verschiedener Gewerbebetriebe. Im Jahr 2007 wurde die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes aufgestellt. In diesem Bereich ist bereits ein neuer Gewerbebetrieb angesiedelt. Die 3. Erweiterung umfasst nun den letzten geplanten Bauabschnitt des "Gewerbeparks Sulzberg".

7.2.1.2 Eine Bestandsaufnahme der verfügbaren gewerblichen Flächen hat ergeben, dass im Gebiet des Marktes Sulzberg nur noch wenige Flächenpotentiale zur gewerblichen Entwicklung zur Verfügung stehen. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Sulzberg nach Westen ist nicht in dem im Flächennutzungsplan vorgesehenen Umfang möglich, so dass dieses nun eine Fläche von 6,50 ha umfasst. Davon stehen lediglich noch 0,35 ha an Flächen zur Verfügung. Der Bereich des "Gewerbeparks Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 umfasst eine Fläche von insgesamt 12,8 ha. Davon stehen derzeit noch ca. 2,0 ha zu Verkauf, vorwiegend im Bereich der erst im Jahr 2007 ausgewiesenen 2. Erweiterung des "Gewerbeparks Sulzberg". Alle anderen Flächen sind bereits verkauft und bebaut bzw. für eine bevorstehende Betriebserweiterung zur Bebauung vorgesehen. Von den insgesamt noch 2,35 ha verfügbaren gewerblichen Flächen im Gemeindegebiet des Marktes Sulzberg handelt es sich bei 0,75 ha um kleinere Restflächen im Bereich des Gewerbegebietes im Westen von Sulzberg und der 1. Erweiterung des "Gewerbeparks Sulzberg". Das im Westen von Sulzberg gelegene Gewerbegebiet dient nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes außerdem der Ansiedlung kleiner, örtlicher Handwerksbetriebe. Dadurch verbleiben lediglich 1,60 ha an frei verfügbaren Gewerbeflächen. Diese befinden sich im Bereich der erst kürzlich ausgewiesenen 2. Erweiterung des "Gewerbeparks Sulzberg", die mit der nun vorgesehenen 3. Erweiterung ein Gesamtkonzept bildet, das in Teilabschnitten verwirklicht wird.

Gewerbeflächenpotentiale im Markt Sulzberg:	
Gewerbegebiet im Westen von Sulzberg:	Gesamtgröße 6,50 ha, davon noch 0,35 ha für gewerbliche Baugrundstücke verfügbar
"Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 und 1. Erweiterung:	Gesamtgröße 10,40 ha, davon noch 0,40 ha für gewerbliche Baugrundstücke verfügbar
2. Erweiterung des "Gewerbeparks Sulzberg" an der Autobahn BAB 980:	Gesamtgröße 2,40 ha, davon noch 1,60 ha für gewerbliche Baugrundstücke verfügbar

Planungen:	Keine weiteren Planungen im Verfahren
------------	---------------------------------------

- 7.2.1.3 Auf Grund des nur noch geringen Angebots an freien Gewerbeflächen sieht die Marktgemeinde den Bedarf, weitere Gewerbeflächen zu entwickeln. 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 wesentliche Voraussetzung dar. Eine Erweiterung im Bereich des "Gewerbeparks Sulzberg" erscheint auf Grund der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sinnvoll. Der Marktgemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB
- 7.2.1.4 Die Neuausweisung von Gewerbeflächen findet im Erweiterungsbereich statt. Die Änderung im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich ist zum einen erforderlich, um eine Zufahrt zum Gewerbegebiet zu ermöglichen. Zum anderen beinhaltet die Änderung 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. Außerdem wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in den Erweiterungsbereich hinein fortgesetzt und die Bauweise neu geplant.
- 7.2.1.5 Im Rahmen der Erweiterung ist besonders die Nachbarschaft zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.-Nr. 1986/2 zu berücksichtigen, die Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz mit sich bringt. Außerdem ist eine planerische Berücksichtigung des im Süden angrenzenden Waldes erforderlich.

7.2.2 Systematik der Planung

- 7.2.2.1 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert daher auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke nach Möglichkeit ausgewogen zu gestalten.
- 7.2.2.2 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 7.2.2.3 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.
- 7.2.2.4 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geän-

derte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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

- A I 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
- A I 1.3/
Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum"
- A I 2.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
- A I 4.2.2 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 1.3 Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
- A II 3/ Struktur-
karte Entwicklungsachse Kempten (Allgäu)-Füssen; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- B I 1.2.2 Als Träger der natürlichen Bodenfunktionen sowie als Archive der Natur- und Kulturgeschichte (Geotope) sollen die Böden gesichert und – wo erforderlich – wieder hergestellt werden. Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden ent-

siegelt und regeneriert werden.

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

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

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert wer-

- den.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
 - B II 2.4.1 Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
 - B II 2.5.2 Auf die Erhaltung [...] der Wälder mit besonderen (Schutz-) Funktionen [...] soll hingewirkt werden.
 - B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- 7.2.3.3 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.
- 7.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 9 "Illerschlucht 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.
- 7.2.3.5 Das im Regionalplan dargestellte Landschaftsschutzgebiet "Sulzberger See" befindet sich östlich des Planungsgebietes. Es ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen.
- 7.2.3.6 Das im Regionalplan dargestellte Wasserschutzgebiet ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen. Die Darstellung des Wasserschutzgebietes verläuft südlich des überplanten Bereiches.
- 7.2.3.7 Die Marktgemeinde verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.12.2000). Der Änderungsbereich wird darin als gewerbliche Baufläche (G) sowie als Eingrünung von Bauflächen dargestellt. Der Erweiterungsbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.8 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.
- 7.2.3.9 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutz-

gut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

7.2.4 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.4.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und abzurunden. Die Ringstruktur wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und zwei Stichstraßen angedeutet und wird nun fortgeführt. Das Konzept ermöglicht eine flexible Aufteilung der Grundstücke. Außerdem ist eine sinnvolle Erschließbarkeit aller Grundstücke ohne die Notwendigkeit von Wendevorgängen möglich.

7.2.4.2 Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich zum einen an der bestehenden Bebauung und den Festsetzungen der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg", zum anderen wird die topographische Situation mit dem nach Süden hin steigenden Gelände berücksichtigt.

7.2.4.3 Die entlang der Erschließungsstraße vorgesehenen Baumreihen werden aufgenommen und fortgeführt.

7.3 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung

7.3.1 Stand vor der Änderung

7.3.1.1 Für den östlichen Teil des Änderungsbereiches setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes fest. Darüber hinaus sind verschiedene zu pflanzende Sträucher mit einem variablen Standort festgesetzt.

7.3.1.2 Für den westlichen Teil des Änderungsbereiches ist in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sulzberg" ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,60 und einer abweichenden Bauweise von 140,00 m als maximale Länge für Gebäude festgesetzt. In den Randbereichen des Gewerbegebietes ist jeweils ein Pflanzgebot zur Eingrünung des Baugebietes festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Im Südwesten des westlichen Änderungsbereiches im Bereich des Maststandortes der 110-/220-kV-Leitung der LEW und AÜW ist eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen über NN. Außerdem wird – außer im Bereich der Hochspannungsleitung – die maximale traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß mit 8,00 m festgesetzt.

7.3.2 Inhalt der Änderung

- 7.3.2.1 Im östlichen Teil des Änderungsbereiches wird durch die 3. Änderung nun eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so wie dies bereits im Gesamtkonzept für die Erweiterung des "Gewerbeparks Sulzberg" vorgesehen war. Die bereits durch die 2. Änderung und Erweiterung angedeutete Ringstraße wird dadurch geschlossen.
- 7.3.2.2 Im westlichen Teil des Änderungsbereiches wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie die Grundflächenzahl und die bauordnungsrechtliche Vorschrift zur Dachneigung entsprechend der 2. Änderung und Erweiterung übernommen. Im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die abweichende Bauweise "a₂" festgesetzt, wonach die Länge von Hauptgebäuden maximal 100,00 m betragen darf. Durch diese Reduzierung der maximal zulässigen Länge von Hauptgebäuden wird der Lage am Hang Rechnung getragen. Im Vergleich zum nördlich angrenzenden, tiefer gelegenen Bereich ist es sinnvoll, an diesem Standort kleinere Gebäude zu realisieren. Gleichzeitig erfolgt eine Erhöhung der maximalen traufseitigen Wandhöhe auf 9,00 m sowie der maximalen traufseitigen Wandhöhe und der Firsthöhe über NN um je 2,25 m, so dass insgesamt weiterhin eine sinnvolle Nutzbarkeit der Grundstücke für gewerbliche Zwecke gegeben ist. Die erforderlichen Abstände zur Hochspannungsleitung werden durch die Festsetzung der Höhe (Gesamthöhe) über NN verbindlich geregelt.
- 7.3.2.3 Da eine Erweiterung des bisherigen Planungsgebietes in Richtung Süden erfolgt, werden die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) sowie das Pflanzgebot im westlichen Teil des Änderungsbereiches entsprechend angepasst.
- 7.3.2.4 Die übrigen Festsetzungen werden aus der 2. Erweiterung (Erweiterungsbereich "B") des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" für den Änderungsbereich übernommen.

7.4 Stand vor der Erweiterung, Inhalt der Erweiterung

7.4.1 Stand vor der Erweiterung

- 7.4.1.1 Im Bereich der 3. Erweiterung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen:

7.4.2 Inhalt der Erweiterung

- 7.4.2.1 Für den Erweiterungsbereich wird wie für den westlichen Änderungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60, der abweichenden Bauweise "a₂", die die Länge von Gebäuden auf maximal 100,00 m begrenzt sowie einer maximal zulässigen Wandhöhe von 9,00 m festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen der Typenschablone werden aus der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" (Erweiterungsbereich "B") übernommen. Die gewählten Festsetzungen zur Höhe und zur Länge von Gebäuden berücksichtigen die stärkere Einsehbarkeit des Erweiterungsbereiches im Gegensatz zum nördlich angrenzenden Bereich durch seine nach Süden hin ansteigende Hanglage. Die maximal zulässige Länge von

Gebäuden (Hauptgebäude einschließlich deren angebaute Nebengebäude) wurde deshalb im Vergleich zur 2. Erweiterung um 40,00 m reduziert, die maximal zulässige Wandhöhe wird auf 9,00 m festgesetzt.

- 7.4.2.2 Die für den Bereich der 2. Erweiterung (Erweiterungsbereich "B") festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel können für diese 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" übernommen werden.
- 7.4.2.3 Im äußersten Osten des Erweiterungsbereiches wird eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. In diesem Bereich wird für die gem. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachten Stellplätze der Abstand zu den 20-kV-Leitungen der AÜW verbindlich geregelt.
- 7.4.2.4 Im Westen des Erweiterungsbereiches ist eine "Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind", festgesetzt. Diese Fläche umfasst den Erdauflastbereich des Mastes der Hochspannungsleitung der LEW und AÜW, der aus Sicherheitsgründen nicht bebaut werden darf.
- 7.4.2.5 Die im Süden des Erweiterungsbereiches festgesetzten "Umgrenzungen der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, 2", regeln verbindlich den Abstand zum nach Süden hin angrenzenden Waldrand. Westlich der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle auf Fl.-Nr. 1986/2 ist ein Abstand von 15,00 m einzuhalten, östlich davon beträgt der erforderliche Abstand 20,00 m. In diesem Bereich können Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen oder Lagerplätze zugelassen werden. Auf Grund der Nähe zum Waldrand ist in diesem Bereich jedoch mit dem Umstürzen von Bäumen und den entsprechenden Folgen (Gefahren für Leib und Leben, Sachschäden) zu rechnen.
- 7.4.2.6 Die Zufahrt zu den beiden Waldgrundstücken Fl.-Nr.1986/0 und 2115 (Teilfläche), die heute über den noch unbebauten Erweiterungsbereich erfolgt, wird zukünftig privatrechtlich gesichert. Um ein Befahren mit forstwirtschaftlichen Maschinen zu ermöglichen, sollte dieser Weg eine Breite von mindestens 4,00 m aufweisen. Über diesen, im Zuge der weiteren Planungen anzulegenden Weg, kann auch die Zufahrt zur Pflege der südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Ausgleichsfläche der 2. Änderung und Erweiterung (Fl.-Nr.2115/11) erfolgen. Möglicherweise ist außerdem in diesem Bereich die Verlegung eines 20-kV-Kabels durch die AÜW erforderlich. Diese kann bei Bedarf ebenfalls im Bereich dieses Weges verlegt werden.
- 7.4.2.7 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.4.2.8 Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Erweiterungsbereich werden von der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" (Erweiterungsbereich "B") übernommen.

- 8.1 **Einleitung (Abs.1 Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)**
- 8.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 3.Änderung und 3.Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 (Abs.1a Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)**
- 8.1.1.1 Durch die 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" wird die Erweiterung eines Gewerbegebietes nördlich des Orts-Teiles Öschle ermöglicht.
- 8.1.1.2 Das Planungsgebiet liegt nördlich des Orts-Teiles Öschle, südlich der BAB 980 und westlich der Kreis-Straße OA 6 im Bereich der Autobahn-Auffahrt "Durach". Im Süden grenzt unmittelbar ein Waldstück an.
- 8.1.1.3 Der Standort ist auf Grund seiner Verkehrs-Anbindung für ein Gewerbegebiet gut geeignet. Das geplante Gewerbe schließt zudem unmittelbar an den vorherigen Bauabschnitt der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 an.
- 8.1.1.4 Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient nun der Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen zur Deckung des Bedarfs verschiedener Gewerbebetriebe.
- 8.1.1.5 Für die 3. Änderung und 3. 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.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 7.595 m² erfolgt vollständig auf der externen Fläche der Gemarkung Sulzberg (Fl.-Nrn. 1447/5 (Teilfläche)).
- 8.1.1.7 Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) 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.
- 8.1.1.8 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 1,96 ha, davon sind 1,90 ha Gewerbegebiet und 0,01 ha Fläche für Wald (3. Erweiterungsbereich) sowie 0,05 ha Verkehrsflächen (östlicher Änderungsbereich).

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

8.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- Östlich des Planungsgebietes befindet sich an die Kreis-Straße OA 6 angrenzend das Landschaftsschutzgebiet "Sulzberger See".
- Westlich des Planungsgebietes befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 9 "Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf".

8.1.2.2 Landschaftsplan (integriert in den Flächennutzungsplan, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.12.2000):

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Marktgemeinde Sulzberg stellt für den größten Teil des Plangebietes "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Im nördlichen Bereich sind entlang des bestehenden Gewerbegebietes die "Eingrünung von Bauflächen" und in einem Teilbereich "Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild" dargestellt. In das östliche Plangebiet ragt zudem die Darstellung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" hinein.

8.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Südlich des Planungsgebietes befindet sich zwischen den Orts-Teilen Öschle und Steingaden ein Wasserschutzgebiet.

8.2 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)

8.2.1 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)

8.2.1.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich der 3. Erweiterung, den zwei Bereichen der 3. Änderung, und der verbleibenden Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg". Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht erfolgt vollständig für den Bereich der 3. Erweiterung. Sofern durch geänderte Festsetzungen Umweltauswirkungen in den Änderungs-bereichen zu erwarten sind, werden diese beschrieben. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für den Bereich der 2. Erweiterung erfolgte bereits im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichts zur 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980.

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

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

- Bestandsaufnahme: Im 3. Erweiterungsbereich handelt es sich vorwiegend um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im südwestlichen Plangebiet steht eine Baumreihe aus Eschen (*Fraxinus excelsior*). Im Süden grenzt zentral eine landwirtschaftliche Hofstelle an, die im Rahmen des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen eingegrünt wurde (Pflanzung einer Reihe von Weißtannen mit einer vorgelagerten gestuften Laubgehölzpflanzung). Östlich und westlich der Hofstelle grenzt ein Waldstück an, der östliche Bereich ist hierbei deutlich von Fichten geprägt, während der westliche Bereich einen höheren Laubholzanteil aufweist. Die im Rahmen der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" festgesetzten Pflanzungen wurden bisher größtenteils nicht umgesetzt. 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 3. Erweiterungsbereich kommt es infolge der geplanten Bebauung zu einem Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland) durch Versiegelung. Die vorhandene Baumreihe aus Eschen kann in Abhängigkeit von der Baumaßnahme gerodet werden. Die umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut reduzieren. Durch die Ein- und Durchgrünung der Bebauung stehen im Planungsgebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im westlichen und südlichen Bereich bis hin an den Waldrand wird die Pflanzung von lockeren Gehölz-Gruppen festgesetzt. Das Pflanzgebot ersetzt das bisher am südlichen Rand des westlichen Änderungsbereichs vorgesehene Pflanzgebot. Zudem ist innerhalb der privaten Grundstücke pro 600 m² und im Bereich der Parkplätze pro 6 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Um auch die Durchgrünung des Straßenraumes sicherzustellen, werden auch dort zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die Festsetzung von Pflanzlisten gewährleistet, dass vorwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden. Dadurch wird der Lebensraum vor allem von Kleinlebewesen erhalten und verbessert, da einheimische Pflanzen die Grundlage aller Nahrungsketten darstellen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen	–

Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen/Parkplätze	Verlust von Lebensräumen, evtl. Rodung weniger Eschen	— —
Pflanzung von Gehölzen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	—
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	—

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das intensiv genutzte Grünland und die Baumreihe aus Eschen bleiben erhalten. Im südlichen Bereich des westlichen Änderungsbereiches werden die festgesetzten Gehölzpflanzungen noch umgesetzt. Im östlichen Änderungsbereich sind auf der privaten Grünfläche Sträucher zu pflanzen.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet ist geologisch der "Allgäuer Faltenmolasse" zuzuordnen. Er befindet sich zwischen dem Helvetikum- und Flyschgestein der Alpen und dem eigentlichen Alpenvorland. In dem Bereich der 3. Erweiterung handelt es sich um unbefestigte, anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Grünland, Baumreihe). Hinweise auf vorhandene Altlasten gibt es nicht. Laut einer Baugrund-Vorerkundung der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, vom 04.03.2007 liegt innerhalb des Plangebietes vorwiegend 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. 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, die sich durch den westlichen Änderungsbereich und den südwestlichen Bereich der 3. Erweiterung zieht, werden lokale Wasserhaltungsmaßnahmen (Dränagen, Ableitung im Graben) als erforderlich erachtet.

- Prognose bei Durchführung: Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen im 3. Erweiterungsbereich und im östlichen Änderungsbereich 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. Die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen zur Reduzierung der Beeinträchtigungen bei: Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, wenn sie in Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf erfolgen. Zudem werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen, um den Boden vor Verunreinigungen zu schützen. 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen nicht mehr in vollem Umfang erfüllt	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

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

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die

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

- 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 Plangebietes verläuft die Iller.
- Prognose bei Durchführung: Die geplanten Gebäude 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. 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u. U. freiliegendem Grundwasser	evtl. Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
betriebsbedingt		
Gewerbenutzung	evtl. Schadstoffeinträge	–

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

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlags-

wasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- 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 ebenso wie im vorherigen Bauabschnitt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle am Regenrückhaltebecken gesammelt und über ein Pumpwerk in den Verbandssammler des Abwasserverbandes Kempten gehoben ("Sulzbergssammler"). Es wird dem außergemeindlichen Gruppenklärwerk zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das abzuführende Niederschlagswasser wird gesammelt dem Regenrückhaltebecken im Erweiterungsbereich "A" zugeleitet. Die Größe der Retentionsmulde im Erweiterungsbereich "A" wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 so geplant, dass sie auch für die 3. Änderung und Erweiterung ausreichend dimensioniert ist. Im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens werden die erforderlichen Nachweise dazu dem Landratsamt Oberallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) vorgelegt. Im Regenrückhaltebecken findet neben einer Rückhaltung auch eine Reinigung statt. Der Drosselabfluss aus dem Regenrückhaltebecken wird in die westlich des Planungsgebietes verlaufende Iller eingeleitet.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

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

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

- 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 Kaltluftstauung 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 Geruchsimmisionen auf. Das südlich angrenzende Waldstück, das geringfügig in den 3. Erweite-

rungsbereich hineinragt trägt zur Frischluftproduktion bei.

- 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. Die Funktion des Waldes als bioklimatisch aktive Fläche bleibt erhalten. 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 Festsetzung einer moderaten 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 Vorbelastungen insgesamt als mäßig einzustufen. Mit zeitweisen Geruchs-Immissionen (Gülle, Mist) durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin zu rechnen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgründlands und evtl. der Baumreihe	weniger Kalt- und Frischluftproduktion	–
Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas, Erhöhung der Frischluftproduktion	+
betriebsbedingt		
Berufsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung und Frischluftbildung.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das Landschaftsbild ist durch die bewegte Topografie des Planungsgebietes, die vorhandenen Gewerbebetriebe und die im Süden angrenzenden Waldflächen geprägt. Die überplanten Flächen besitzen größtenteils ein Gefälle in Richtung Nordwesten. Lediglich im Bereich der Geländemulde treten bezüglich des Gefälles kleinräumige Veränderungen auf. Vor allem die westlichen Teilbereiche des Plangebietes sind gut einsehbar und weisen das charakteristische Erscheinungsbild der Allgäuer Kulturlandschaft auf. Das Gebiet ist jedoch aus landschaftsästhetischer Sicht durch die massiv in Erscheinung tretenden 220/110 kV und 4x20 kV-Freileitungen der LEW und der AÜW sowie durch das vorhandene Gewerbe erheblich vorbelastet. Zudem befindet sich das Plangebiet im Auffahrtbereich von der Kreis-Straße OA 6 auf die Autobahn BAB 980 mit entsprechendem Verkehrsaufkommen. Eingrünungs-Strukturen der vorhandenen Bebauung sind kaum vorhanden.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Baukörper im 3. Erweiterungsbereich erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Vor allem die im Westen vorgesehene Bebauung führt zu einer weiteren Minderung der Erlebbarkeit der Landschaft. Durch die geänderten Festsetzungen im westlichen Änderungsbereich (Reduzierung der abweichenden Bauweise von 140,00 m auf 100,00 m, Steigerung der max. Gebäudehöhe um 0,75 m) sind auf Grund der o.g. Vorbelastungen nicht in erheblichem Maße nachteilige Auswirkungen zu erwarten. Die festgesetzten Pflanzungen schaffen eine gute Ein- und Durchgrünung des Baugebietes. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, werden Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes möglichst zu erhalten. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern ist auf max. 5% der Grundstücksfläche begrenzt, um die Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes möglichst naturnah zu gestalten und das Gebiet dadurch bestmöglich in die angrenzende Landschaft einzufügen. Durch die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	mäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da der Bereich erheblich vorbelastet ist	–
evtl. Rodung der Baumreihe	geringere Strukturvielfalt	–
Ein- und Durchgrünung des Baugebietes	teilweise Einbindung der Baukörper in die Landschaft	+

betriebsbedingt

Lichtemissionen

Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft

–

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

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

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des 3. Erweiterungsbereiches ist auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Verbindung mit den o.g. Vorbelastungen (Gewerbe, Straßen, Freileitungen) eine geringe Artenvielfalt zu erwarten. Zudem ist auch die ökologische Wertigkeit des angrenzenden Waldstückes auf Grund des hohen Fichtenanteils begrenzt.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Versiegelung werden Lebensräume für nicht gefährdete Tier- und Pflanzenarten zerstört. Die Eschen im Plangebiet können entfernt werden. Die Bebauung rückt näher an den Waldrand heran. Zerschneidungseffekte sind auf Grund fehlender Biotopstrukturen und der Vorbelastungen nicht zu erwarten. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (u.a. Verwendung heimischer Gehölze bei der Ein- und Durchgrünung der Bebauung) können die Beeinträchtigungen reduziert werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

8.2.1.9 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 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.
- 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.

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

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

- 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. Am westlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes verlaufen Hoch- und Mittelspannungsleitungen. Von diesen Leitungen gehen elektromagnetische Felder aus. Südlich unmittelbar angrenzend befindet sich ein Wald, von welchem eine Sturmwurfgefahr ausgeht. Nutzungskonflikte sind bisher nicht gegeben.

- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Flächen gehen für den Landwirt verloren. Auf Grund der bislang geringen Naherholungsfunktion sind die Beeinträchtigungen durch die hinzukommende Bebauung begrenzt. Vom geplanten Erweiterungsbereich sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um Lärmkonflikte auszuschließen, werden Emissionskontingente nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Damit ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräusch-Emission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) an der Umgebung des Planbereiches eingehalten werden. Für die Erweiterung wurden Emissionskontingente von tagsüber 62 dB(A)/m² und von nachts 47 dB(A)/m² festgesetzt. Legt man diese Kontingente zugrunde, so wird am nächstgelegenen Einwirkort (landwirtschaftliche Hofstelle mit Ferienwohnungen im Süden) unter Berücksichtigung der Vorbelastung des bestehenden Gewerbegebietes der für ein Anwesen im Außenbereich zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm um 5 dB(A) unterschritten. Das heißt, dass an diesem Einwirkort die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (tagsüber/nachts: 55/40 dB(A)) eingehalten werden. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Die landwirtschaftliche Hofstelle mit den integrierten Ferienwohnungen ist zudem durch die angrenzende Ausgleichsmaßnahme (Gehölzpflanzungen) im Rahmen der 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" Richtung Norden optisch zum Gewerbe hin abgeschirmt. Der Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes wird durch die Planung nicht gefährdet. Die durch die Freileitungen entstehenden elektromagnetischen Felder unterschreiten die in der 26. BImSchV festgelegten Grenzwerte für das elektrische und magnetische Feld deutlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen ist demnach nicht zu erwarten. Bezüglich der Abstandsflächen zum Wald wurde ein Hinweis aufgenommen, dass mit dem Umstürzen von Bäumen und den entsprechenden Folgen für die in diesem Bereich zulässigen Nutzungen zu rechnen ist.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen/Parkplätze	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- 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.

8.2.1.12 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 Felder aus.
- Prognose bei Durchführung: Die Geruchs-Immissionen auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung bestehen weiterhin. Im Süden des Erweiterungsbereiches sind Ruheräume nach Norden zu orientieren. Dadurch wird dem Immissionsschutz-Konflikt zwischen dem Gewerbegebiet und dem Heulüfter des landwirtschaftlichen Betriebes auf der Fl.-Nr.-Nr. 1986/2 entgegengewirkt. Nutzungs-Konflikte auf Grund von gewerblichem Lärm werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (siehe Schutzgut Mensch) vermieden. Die

Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Da die Erschließung des Gewerbegebietes an vorhandener Wohnbebauung vorbeiführt, sind nur Betriebe anzusiedeln, die kaum Lkw-Verkehr während der Nachtzeit verursachen. Die durch die Freileitungen entstehenden elektromagnetischen Felder unterschreiten die in der 26. BImSchV festgelegten Grenzwerte für das elektrische und magnetische Feld deutlich. Spezielle diesbezügliche Immissionsschutz-Festsetzungen sind deshalb nicht erforderlich. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist gesichert.

- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Bestandsaufnahme: Der 3. Erweiterungsbereich weist eine Hanglage in Richtung Nordwesten bzw. im Bereich der Senke kleinflächig Richtung 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 zusätzlichen Energiequellen nötig.

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

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierten Biotop. 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. Südlich des Planungsgebietes befindet sich zwischen den Ortsteilen Öschle und Steingaden ein Wasserschutzgebiet. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind für den größten Teil des Plangebietes "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Im nördlichen Bereich sind entlang des bestehenden Gewerbegebietes die "Eingrünung von Bauflächen" und in einem Teilbereich "Gehölze mit besonde-

rer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild" dargestellt. In das östliche Plangebiet ragt zudem die Darstellung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" hinein.

- 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.

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

- Bestandsaufnahme: Die Luftqualität wird von den Emissionen der umgebenden Straßen und angrenzenden Gewerbebetrieben sowie zeitweise von der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes bzw. der angrenzenden Flächen beeinträchtigt (siehe Punkt "Emissionen/Abfälle/Abwässer").
- Prognose bei Durchführung: Infolge zusätzlicher Erschließungsanlagen und eines höheren Verkehrsaufkommens im 3. Erweiterungsbereich 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.

8.2.1.16 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.

8.2.2 **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):**

8.2.2.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich der 3. Erweiterung, den zwei Bereichen der 3. Änderung und der verbleibenden Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbe-

reiches, der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg". Auszugleichende Eingriffe finden im 3. Erweiterungsbereich durch die Überplanung von Grünland statt. Die Eingriffe in den Änderungsbereichen und im 2. Erweiterungsbereich wurden bereits im Rahmen der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" durch festgesetzte externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

- 8.2.2.2 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 (Vorhabenstyp, Art und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet mit einer GRZ > 0,3. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.2.2.3 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:
- 8.2.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich im Bereich des geplanten Gewerbegebietes (3. Erweiterungsbereich) um intensiv genutztes Grünland mit einer Baumreihe aus Eschen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland, Überplanung einer Baumreihe	Der Lebensraum "Intensivgrünland" wird durch die Überbauung zerstört. Die Baumreihe kann in Abhängigkeit von der Baumaßnahme gerodet werden.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes	Eingriff erheblich

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

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Boden-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

8.2.2.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne nennenswerte Versickerungs-Leistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Sammlung und Reinigung des anfallenden Niederschlags-Wassers im bestehenden Regenrückhaltebecken, der Drosselabfluss wird in die westlich des Planungsgebietes verlaufende Iller eingeleitet	Eingriff unerheblich

8.2.2.7 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.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	Festsetzung einer moderater Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60, dadurch ausreichende Durchlüftung des Planungsgebietes gewährleistet	Eingriff unerheblich
mögliche Entfernung der Baumreihe	Verlust einer bioklimatisch aktiven Fläche	Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit Gehölzpflanzungen	Eingriff unerheblich

8.2.2.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ein Gebiet mit bewegter Topografie, das nur in Teilbereichen einsehbar ist. Es bestehen deutliche Vorbelastungen durch Freileitungen, Verkehrsanlagen und das bestehende Gewerbegebiet. Insgesamt ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau von Gewerbebaukörpern in einsehbarer Hanglage	Zusätzliche Baukörper in einsehbarer Hanglage wirken auf Grund der Vorbelastungen geringfügig störend	Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden, Pflanzung von lockeren Gehölzgruppen als Eingrünung	Eingriff unerheblich

- 8.2.2.9 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen ergibt sich keine eindeutige Gesamt-Zuordnung zu einer Gebiets-Kategorie. Da das Planungsgebiet jedoch wegen der bestehenden Vorbelastungen von geringem naturschutzfachlichem Wert 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).
- 8.2.2.10 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.
- 8.2.2.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen, naturnahe Gestaltung der Freiflächen (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)
- 8.2.2.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld A1, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 18.987 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 7.595 m².
- In der nachfolgenden Auflistung ist die erforderliche Ausgleichsfläche inklusive rechnerischer Herleitung angeführt:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Bereich der 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg"				
Grünland/Planung GE	AI	0,4	18.987	7.595
Summe			18.987	7.595

8.2.2.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Planungsgebietes auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1447/5 der Gemarkung Sulzberg.

8.2.2.14 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um Hangflächen einer beweideten Geländekuppe. Einzelne Fichtengruppen und Holundersträucher sind vorhanden. Die Fläche weist bereits Verbuschungs-Ansätze auf. Die östlich angrenzende Teilfläche der Fl.-Nr. 1447/5 wurde bereits der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" zugeordnet. Dabei verblieb ein Überschuss von 4.500 m² an Ausgleichsfläche. Die Maßnahmen sind bisher nicht umgesetzt worden.

Die verbleibenden Offenlandbereiche werden als externe Ausgleichsfläche der 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" zugeordnet. Das für die angrenzende Ausgleichsfläche vorgesehene Maßnahmenkonzept wird aufgegriffen. Auf der Weidefläche ist eine Ergänzung der bestehenden Gehölze vorgesehen. Es sind dabei vor allem Wildobstarten wie z.B. der Holz-Apfel (*Malus sylvestris*), 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 entweder durch regelmäßiges Entbuschen (z.B. im 5-jährigen Turnus) bzw. durch eine zeitlich befristete Beweidung mit Kühen oder Schafen (jeweils 1-2 Wochen im Frühjahr und Herbst) gehölzfrei zu halten. Eine intensive Beweidung, z.B. in Form einer Standweide, ist zukünftig unzulässig.

8.2.2.15 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland, evtl. Rodung einzelner Bäume) wird durch die Schaffung vielfältigerer Lebensräume (extensive Pflege der Offenlandbereiche, Pflanzung von standortgerechten Gehölzen) ausgeglichen. Die Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Verbesserung der Bodenstrukturen, die Extensivierung trägt zu einer Verbesserung einiger Bodenfunktionen bei (z.B. als Filter und Puffer für Schadstoffe).

8.2.2.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche	Lage der Fläche	Bestands-Situation der Fläche	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Größe in m ²
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	12.626
Summe				12.626

8.2.2.17 Die Maßnahmen ergeben einen Überschuss von 5.031 m² an Ausgleichsfläche. Dieser steht für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

8.2.3.1 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. Im Rahmen der Entwicklung der vorliegenden Planung kam daher nur ein einziges städteplanerisch schlüssiges und wirtschaftliches Konzept in Frage. Weitere Planungs-Alternativen wurden dementsprechend nicht in Betracht gezogen.

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

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

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

Verwendete Grundlage für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Eingriffsregelung war "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen".

8.3.1.2 Im Rahmen des Termins zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gaben die Untere Naturschutzbehörde, die Untere Immissionsschutzbehörde, die Bereiche Forsten und Landwirtschaft des Amtes für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Kempten sowie das Wasserwirtschaftsamt Kempten eine Stellungnahme ab (siehe Ergebnisvermerk vom 10.07.2009).

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

8.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zum Grundwasserstand vor.

8.3.3 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, § 4c BauGB):

8.3.3.1 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, Entbuschung der Altgrasbestände bzw. extensive Beweidung) 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.

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

8.3.4.1 Es handelt sich um ein Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen GRZ von 0,60.

8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst insgesamt 4,30 ha, davon liegen 1,96 ha im Bereich der baulichen Erweiterung (östlicher Änderungsbereich sowie 3. Erweiterungsbereich).

8.3.4.3 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.

8.3.4.4 Es befinden sich nur Flächen mit geringer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im 3. Erweiterungsbereich. Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland mit einer Baumreihe aus Eschen. Im Osten und Westen des 3. Erweiterungsbereiches verlaufen Hochspannungsleitungen. Das Gelände weist eine bewegte Topografie auf. Insgesamt fällt es nach Norden und Nordwesten zur Iller hin ab. Im Norden grenzt das bestehende Gewerbegebiet Sulzberg an. Im Süden befindet sich Wald und eine landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl.-Nr. 1986/2.

Die Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Arten und Lebensräume (großflächiger Verlust von Intensivgrünland, evt. Rodung einzelner Bäume), das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in teilweise gut einsehbarer Lage) aus.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der 3. Erweiterungsbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

- 8.3.4.5 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 der Fl.-Nr. 1447/5 (Teilfläche) der Gemarkung Sulzberg. Vorgesehen sind die Pflanzung standortgerechter Gehölzstrukturen und die Entwicklung extensiver Saumbereiche.
- 8.3.4.6 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 7.595 m² und kann vollständig abgedeckt werden.
- 8.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den hydrologischen Gegebenheiten vor.
- 8.3.4.8 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) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Wesentliche Auswirkungen

9.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 0,66 ha

9.2.1.2 Fläche des Erweiterungsbereiches: 1,92 ha

9.2.1.3 Fläche des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" (Erweiterungsbereich "B") inklusive der 3. Änderung und 3 Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg": 4,30 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Kempten

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

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerk GmbH (AÜW)

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

9.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Straßenbau ohne Beleuchtung	€	220.000,-
Regenwasserkanalisation (inkl. Hausanschlüsse und Erweiterung Retentionsbecken)	€	270.000,-

Schmutzwasserkanalisation (inkl. Hausanschlüsse)	€	110.000,-
Wasserleitung (inkl. Hausanschlüsse)	€	84.000,-
Gesamt	€	684.000,-

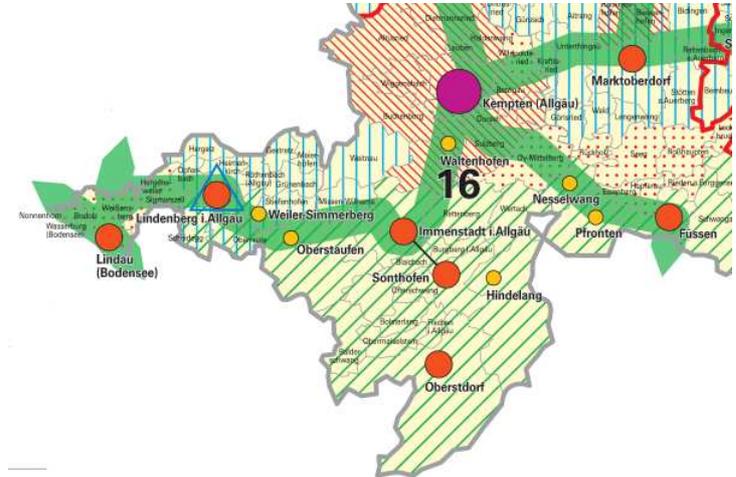
9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

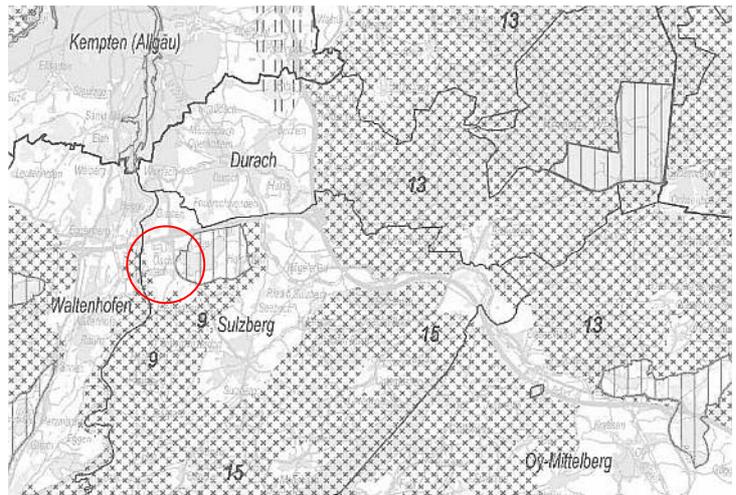
9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 04.12.2009 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Marktgemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 14.12.2009 enthalten):

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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 Richtung Süden auf das Planungsgebiet, im Hintergrund der Waldrand



Blick von Osten Richtung Norden auf das Planungsgebiet, im Hintergrund das bereits realisierte Gebäude im Bereich der 2. Erweiterung



Blick von Süden Richtung Westen auf das Planungsgebiet, im Hintergrund die Hochspannungsleitung und die Autobahn BAB 980



Blick von Westen Richtung Norden auf das Planungsgebiet, im Hintergrund die bestehende Bebauung im "Gewerbepark Sulzberg"



Blick von Norden auf das Planungsgebiet, im Hintergrund der Waldrand



Blick von Norden auf das bereits realisierte Gebäude im Bereich der 2. Erweiterung, im Hintergrund das Planungsgebiet



12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Sulzberg, den

.....

(der Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

Sulzberg, den

.....

(der Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

Sulzberg, den

.....

(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Sulzberg, den
(der Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

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

Sulzberg, den
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung und 3. 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
(der Bürgermeister)

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

Der 3. Änderung und 3. 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
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 17.09.2009

Plan geändert am: 04.12.2009

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. U. Ebner)

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

3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:
- 1.1 Für die 3. Änderung und die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980 wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei der 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980 wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Bei der vorliegenden 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980 erfolgt die Abarbeitung der Ausgleichspflicht nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der Eingriff ist mit einem Kompensationsfaktor von 0,4 auszugleichen. (siehe Aktennotiz Behördenunterrichtungstermin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Der Ausgleich findet planextern statt. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Ergänzung der bestehenden Gehölze durch die Pflanzung von Wildobst-Arten auf der Teilfläche der FINr. 1447/5 Gemarkung Sulzberg vorgesehen. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung, etc.) wurden die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes reduziert. Die Ausgleichsmaßnahmen auf der FINr. 1447/5 (Teilfläche) der Gemarkung Sulzberg (Pflanzung von Wildobst-Arten, extensive Pflege der Offenlandbereiche) 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 3. Erweiterungsbereich handelt es sich vorwiegend um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im südwestlichen Plangebiet steht eine Baumreihe aus Eschen. Insgesamt sind besondere Arten vorkommen (Arten der „Roten Liste“, gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und auf Grund der bestehenden Struktur auch nicht zu erwarten. Für den Biotopverbund sind diese Flächen von untergeordneter Bedeutung. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung) konnten die Beeinträchtigungen reduziert werden.

- Durch die Ein- und Durchgrünung der Bebauung stehen im Planungsgebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tiere und Pflanzen Lebensraum bieten.
- Die Festsetzungen der Pflanzliste gewährleisten, dass vorwiegend heimische standortgerechte Laubgehölze verwendet werden. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

1.1.3 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 Baugrundvorerkundung als Gründungsfähiger Horizont zu bezeichnen. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Vor allem in dem Bereich der Geländesenke, die sich durch den westlichen Änderungsbereich und dem südwestlichen Bereich der 3. Erweiterung zieht, werden lokale Wasserhaltungsmaßnahmen (Dränagen, Ableitung und Graben) als erforderlich erachtet.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Durch die Art der Festsetzungen der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge i. V. m. der zu entwickelnden Erschließungsplanung wurde die Masse des Anfallenden Erdaushubes minimiert. Überschüssiger Erdaushub ist gemäß den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) i. V. m. der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist die weitestgehende Verwertung anzustreben. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Im Bereich der 3. Erweiterung handelt es sich um unbefestigte anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Grünland, Baumreihe). Hinweise auf vorhandene

Altlasten bestehen nicht. Laut einer Baugrundvorerkundung der Ingenieurgesellschaft ICP, Altusried, liegt innerhalb des Plangebietes vorwiegend eine geschlossene Verbreitung von Geschiebemergel und einer Auflage von Verwitterungslehm und Humus bzw. Oberboden vor. In dem Geländeeinschnitt südlich FINr. 2115/3 wurden Talfüllungen mit kiesiger Ausbildung aufgeschlossen. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen im 3. Erweiterungsbereich und im östlichen Änderungsbereich 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 gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (bauordnungsrechtliche Vorschrift zur Aufschüttung und Abgrabung, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titanzink, Kupfer und Blei) konnten die Beeinträchtigungen reduziert werden. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a 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 Versickerungsleistung auf. Im Bereich des Geländeeinschnitts befinden sich kiesige Talfüllungen, die grundwasserführend sind. Genaue Informationen über die Grundwasserverhältnisse liegen jedoch nicht vor. Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Planungsgebietes verläuft die Iller. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

Die geplanten Gebäude und Verkehrsflächen haben eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungs-Leistung nimmt ab, da Flächen versiegelt werden. Da die Böden im Planungsgebiet als eher schwach durchlässig zu bezeichnen sind ist die Beeinträchtigung nicht erheblich. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sowie der Iller werden durch Vorschriften zum Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titanzink, Kupfer und Blei vermieden. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

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 Trinkwasserversorgung. Das bestehende Gewerbegebiet „Gewerbepark Sulzberg“ ist an die gemeindliche Ver- und Entsorgungsleitung angeschlossen. Das bisher angefallene Niederschlagswasser wird dem bestehenden Regenrückhaltebecken und im Anschluss daran gedrosselt der Iller zugeleitet. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

- Das Baugebiet wird an die gemeindliche Frischwasserleitung 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. Die Größe der Retentionsmulde im Erweiterungsbereich A wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung und der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“ an der BAB 980 so geplant, dass sie auch für die 3. Änderung und Erweiterung ausreichend dimensioniert ist. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Maßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden wasserwirtschaftlichen Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden vorgesehen. Im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens werden die erforderlichen Nachweise hinsichtlich des Regenrückhaltebeckens im Landratsamt Oberallgäu und im Wasserwirtschaftsamt Kempten vorgelegt.

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 Topographie 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 in einem Waldstück eine landwirtschaftliche Hofstelle mit mehreren Ferienwohnungen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen treten zeitweise Geruchsimmissionen auf. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)
- Durch die geplante Bebauung gehen die Funktionen der Grünlandflächen als Kaltluft-Entstehungsgebiete weitgehend verloren. Zu dem kommt es durch die Errichtung von Baukörpern zu weiteren Hindernissen im Kaltluftabfluss. Die Funktion des Waldes als bioklimatisch aktive Fläche bleibt erhalten. Vor allem im Bereich der Geländesenke südlich der FINr. 2115/3 ist mit der Bildung einer so genannten Kaltluft-Sees zu rechnen. Die Beeinträchtigungsintensität ist unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen insgesamt als mäßig einzustufen. Mit zeitweisen Geruchsimmissionen (Gülle, Mist) durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin zu rechnen. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Das Landschaftsbild ist durch die bewegte Topographie des Planungsgebietes, die vorhandenen Gewerbebetriebe und die im Süden angrenzenden Waldflächen geprägt. Die überplanten Flächen besitzen größtenteils ein Gefälle Richtung Nordwesten; lediglich im Bereich der Geländemulde treten bezüglich des Gefälles kleinräumige Veränderungen auf. Vor allem die westlichen Teilbereiche des Planungsgebietes sind gut einsehbar und weisen das charakteristische Erscheinungsbild der Allgäuer Kulturlandschaft auf. Das Gebiet ist jedoch aus landschaftsästhetischer Sicht durch die massiv in Erscheinung tretenden 220/110 KV um 4 x 20 KV – Freileitungen der LEW und der AÜW, sowie durch das vorhandene Gewerbe erheblich vorbelastet. Zudem befindet sich das Plangebiet im Auffahrtsbereich von der Kreisstraße OA 6 auf die Autobahn BAB 980 mit entsprechendem Verkehrsaufkommen. Eingrünungs-Strukturen der vorhandenen Bebauung sind kaum vorhanden. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)
- Durch die Errichtung neuer Baukörper im 3. Erweiterungsbereich erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Vor allem die im Westen vorgesehene Bebauung führt zu einer weiteren Minderung der Erlebbarkeit der Landschaft.
- Die Erweiterungsfläche ist im Gegensatz zum bisherigen Gewerbegebiet durch erhöhte Lage gut einsehbar und bedeutet auch einen Eingriff in das Landschaftsbild. Im Osten des Erweiterungsgebietes sollte deshalb, wie auch schon die Untere Naturschutzbehörde vorschlägt, eine Kaschierung durch eine Bepflanzung in Richtung Öschlesee erfolgen. (Stellungnahme Bund Naturschutz Ortsgruppe Sulzberg vom 13.11.2009)
- Des Weiteren sind in der Planung zwar maximale Gebäudehöhen festgelegt um das Landschaftsbild nicht zu stark zu beeinträchtigen. Diese Höhen sollten jedoch nach Ansicht des Bund Naturschutzes auch auf technische Einrichtungen wie Silos, Förderanlagen und Kamine erweitert werden. (Stellungnahme Bund Naturschutz Ortsgruppe Sulzberg vom 13.11.2009)

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Die festgesetzten Pflanzungen schaffen eine gute Ein- und Durchgrünung des Baugebietes. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen die an öffentliche Flächen angrenzen werden Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen um die Eigenart des Landschaftsbildes möglichst zu erhalten. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)
- In Richtung des "Öschleeses" ist eine wirkungsvolle Eingrünung am äußeren Rand des Geltungsbereiches auf Grund der Nähe zu den Hochspannungsleitungen, den einzuhaltenden Abständen, der Flächenverfügbarkeit und unter dem Aspekt eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht möglich (Abwägung zur Stellungnahme des Bund Naturschutzes Ortsgruppe Sulzberg zur Fassung vom 17.09.2009).
- Eine Höhenbeschränkung technischer Einrichtungen wie Silos, Förderanlagen und Kaminen in einem Gewerbegebiet ist nicht sinnvoll und würde eine starke Einschränkung für die zukünftigen Bauherren bedeuten. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen im Planungsgebiet erfolgen in Metern über NN und schaffen somit verbindliche Vorgaben, um Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden. Fehlentwicklungen sind durch die getroffenen Festsetzungen zu maximalen Wand- und Firsthöhen bzw. zur Gesamthöhe über NN ausgeschlossen. (Abwägung zur Stellungnahme des Bund Naturschutzes Ortsgruppe Sulzberg zur Fassung vom 17.09.2009)

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Innerhalb des 3. Erweiterungsbereiches ist auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung i. V. m. den Vorbelastungen (Gewerbe, Straßen, Freileitungen) eine geringe Artenvielfalt zu erwarten. Zudem ist auch die ökologische Wertigkeit des angrenzenden Waldstückes auf Grund des hohen Fichtenanteils begrenzt. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (unter anderem Verwendung heimischer Gehölze bei der Ein- und Durchgrünung der Bebauung) können die Beeinträchtigungen reduziert werden. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

1.1.10 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Es befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotop innerhalb der überplanten Fläche. Östlich des Planungsgebietes besteht das Landschaftsschutzgebiet „Sulzberger See“. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „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.
- Die Schutzgebiete werden durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Eine Berücksichtigung bzw. Abwägung war daher nicht erforderlich.

1.1.11 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe C BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Der Planungsbereich besitzt auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zu den überörtlichen Straßen nur eine geringe Naherholungsfunktion. Entlang der Kreisstraße OA 6 verläuft ein Fuß- und Radweg. Teilbereiche der südlich anschließenden Hofstelle werden als Ferienwohnungen genutzt. Nordwestlich des Plangebietes bestehen Wohngebäude der Autobahnmeisterei. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)
- Der Landwirt im Süden des Planungsgebietes bietet auch einige Ferienwohnungen an, die einen Teil seines Einkommens darstellen. Um eine Existenzgefährdung des Landwirtes auszuschließen muss deshalb auf einen entsprechenden Schutz der Hofstelle vor Lärmimmissionen geachtet werden. Sinnvoll wäre es deshalb im Süden des Planungsgebiets Gebäude anzuordnen, die eine abschirmende Wirkung erzielen würden. Weniger zu begrüßen wären dagegen Verkehrsflächen oder Stellplätze in diesem Bereich, da hiervon Lärmimmissionen ausge-

hen. (Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten/Allgäu vom 26.10.2009)

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Eine Anordnung von Gebäuden direkt am Wald ist auf Grund des erforderlichen Waldabstandes nicht möglich. In diesem Bereich sind lediglich Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und Lagerplätze zulässig. Ein Ausschluss dieser Nutzungen im Bereich des Waldabstandes ist nicht sinnvoll, da dadurch ein erheblicher Teil der Grundstücke nicht nutzbar wäre. Dies entspricht nicht dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Um einen ausreichenden Schutz des Landwirtes zu gewährleisten werden stattdessen andere Maßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen. Um Lärmkonflikte auszuschließen werden Immissionskontingente festgesetzt, die an der Hofstelle eine Einhaltung der Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gewährleisten. Die eigentlich zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Wohngebäude im Außenbereich werden um 5 db (A) unterschritten. Die landwirtschaftliche Hofstelle ist zudem um die angrenzende Ausgleichsmaßnahme (Gehölzpflanzungen) die im Rahmen der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“ an der BAB 980, Richtung Norden optisch zum Gewerbe hin abgeschirmt. Gleichzeitig sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet (GE) ausgeschlossen. Insgesamt kann durch die getroffenen Maßnahmen sichergestellt werden, dass der Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes mit Ferienwohnungen durch die Planung nicht gefährdet ist. (Abwägung zur Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten/Allgäu vom 26.10.2009 zur Fassung vom 04.12.2009)

1.1.12 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe ? BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a 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 Buchstabe E BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Von den umgebenden Straßen und dem bestehenden Gewerbegebiet gehen Lärm- und Geruchsemissionen aus. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes sowie der angrenzenden Flächen gehen zeitweise Geruchsemissionen aus. Über das Plangebiet 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 gemäß § 2 Buchst. a BauGB)
- Die Geruchsimmissionen auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung bestehen weiterhin. Im Süden des Erweiterungsbereiches sind Ruheräume nach Norden zu orientieren.
- Der Landwirt im Süden des Planungsgebietes bietet auch einige Ferienwohnungen an, die einen Teil seines Einkommens darstellen. Um eine Existenzgefährdung des Landwirtes auszuschließen muss deshalb auf einen geeigneten Schutz

der Hofstelle vor Lärmimmissionen geachtet werden. (Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten/Allgäu vom 26.10.2009)

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Die Nutzungskonflikte auf Grund von gewerblichem Lärm werden durch die Festsetzung der Immissionskontingente (siehe Schutzgut Mensch) vermieden. Die Einhaltung der Immissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des Bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen sein. Da die Erschließung des Gewerbegebietes an vorhandener Wohnbebauung vorbeiführt sind nur Betriebe anzusiedeln, die kaum LKW-Verkehr während der Nachtzeit verursachen. Die durch die Freileitungen entstehenden elektromagnetischen Felder unterschreiben die in der 26. BImSchV festgelegten Grenzwerte für das elektrische und magnetische Feld deutlich. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist gesichert. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)
- Die Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen, sowie die zulässigen Unterbauungshöhen sind in der 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“ an der BAB 980 festgesetzt.

1.1.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe F BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Der 3. Erweiterungsbereich weist eine Hanglage in Richtung Nordwesten bzw. im Bereich der Senke eine Hanglage kleinflächig in Richtung Nordosten auf.

Aufgrund der Topographie 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 Baugebieten in nahezu optimaler Ausrichtung errichtet werden. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z. B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Durch die getroffenen Festsetzungen ist die Verwendung von thermische Solar- und Photovoltaikanlagen möglich.

1.1.15 Darstellung sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierte Biotope. Östlich des Planungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Sulzberger See“. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Illerschlucht“ nördlich Kempten/Allgäu sowie „Illertal“ zwischen Kempten/Allgäu und Oberstdorf verläuft westlich des überplanten Bereiches. Südlich des Planungsgebietes befindet sich zwischen den Ortsteilen Öschle und Steingaden ein Wasserschutzgebiet. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Nutzungsplan sind für den größten Teil des Planungsgebietes „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nördlich im Bereich sind entlang des bestehenden Gewerbegebietes die „Eingrünung von Bauflächen“ und in einem Teilbereich „Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild“ dargestellt. In das östliche Plangebiet ragt

zudem die Darstellung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ hinein. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a 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 gemäß § 2 Buchst. a 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 Buchstabe H BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Die Luftqualität wird von den Emissionen der umgebenden Straßen und angrenzenden Gewerbebetrieben sowie zeitweise von der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes bzw. der angrenzenden Flächen beeinträchtigt (siehe Punkt „Emissionen/Abfälle/Abwässer“). (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)
- Infolge zusätzlicher Erschließungsanlagen und eines höheren Verkehrsaufkommens im 3. Erweiterungsbereichs sowie auf Grund entstehender betrieblicher Schadstoffimmissionen ist mit einer geringen Verschlechterung der Luftqualität zu rechnen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben unverändert. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Besondere Maßnahmen zur Erhaltung bestmöglicher Luftqualität waren nicht zu beachten.

1.1.17 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe I BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Soweit Wechselwirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung bei den einzelnen Schutzgütern angemerkt.
- Im vorliegenden Planungskreis sind keine erheblichen Effekte auf Grund der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

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 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980 wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Erschließungsplanung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Auf Grund der Sozialvorschriften oder bei ungünstigen Straßenverhältnissen müssen Berufskraftfahrer ihre Fahrzeiten unterbrechen. Die ansässigen Gewerbebetriebe dulden allgemein keine Fremdfahrzeuge auf ihren Höfen. Die Polizeiinspektion Kempten regt daher die Schaffung von Parkraum für LKWs an. (Stellungnahme vom 12.11.2009)

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Parkmöglichkeiten für LKWs in dem gesamten Gewerbepark sind berücksichtigt. Im Planungsgebiet ist die Ausweisung von öffentlichen Stellflächen auf Grund der Topographie nicht sinnvoll. Da sich die Zufahrt zum Gewerbegebiet nördlich der Wohngebäude der Autobahnmeisterei befindet soll außerdem LKW-Verkehr zur Nachtzeit möglichst vermieden werden.

2.1.2 Waldabstand

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Das Planungsgebiet wird im Süden von zwei Waldstücken begrenzt. Für den Teil westlich des bestehenden Hofes ist durch die Planung ein Abstand von 10,00 bis 15,00 m einzuhalten. Das Waldstück östlich des Hofes ist überwiegend durch sturmwurfgefährdete Fichten geprägt. Hier ist deshalb ein Abstand von 20,00 m einzuhalten.
- Im Bereich des geforderten Waldabstandes sind alle Vorhaben auszuschließen, bei denen im Falle eines umstürzenden Baumes Gefahren für Leib und Leben oder hohe Sachschäden zu erwarten wären, oder die ein hohes Sicherheitsrisiko bedeuten würden (z.B. Gastanks). Denkbare Nutzungen im Bereich des Waldabstandes wären beispielsweise Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und Lagerplätze.
- Im Bebauungsplan sollte für den Bereich des Waldabstandes eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt werden. Die o.g. unbedenklichen Nutzungen werden entweder über eine Ausnahmeregelung oder im Rahmen der Baugenehmigung über Befreiungen zugelassen. (Stellungnahme des Bereichs Forsten im Rahmen des frühzeitigen Behördenunterrichtungs-Termines gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Um die erforderlichen Abstände zum Waldrand im Süden zu sichern, sind im Bebauungsplan Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. In diesen Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen außer Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und Lagerplätze zulässig. Um Einschränkungen für mögliche Bauinteressenten zu vermeiden und eine praktikable Handhabung in der Praxis zu gewährleisten, wird für die letztgenannten Nutzungen statt einer ausnahmsweisen eine allgemeine Zulässigkeit festgesetzt. Gleichzeitig ist ein Hinweis zum Waldabstand im Bebauungsplan enthalten, dass im Bereich der Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten

sind mit dem Umstürzen von Bäumen und den entsprechenden Folgen für die in diesem Bereich zulässigen Nutzungen zu rechnen ist. Die möglichen Bauherren sind dadurch ausreichend über die Gefahren im Bereich des Waldabstandes informiert (Abwägung zur Stellungnahme des Bereichs Forsten zur Fassung vom 17.09.2009)

3. Wahl des Planes im 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 Bevölkerung zu erhalten, die Erschaffung 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 Standortwahl:

Folgende anderweitige Standorte wurden geprüft:

- Es wurden keine weiteren Standorte 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 Sulzberg zu ermöglichen kam kein anderer Standort in Betracht.

3.2.2 Vorentwurfalternativen:

Da keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfsplanung erforderlich waren wurden keine derartigen Pläne erarbeitet.

3.2.3 Planungsalternativen im Rahmen der Entwurfsplanung:

Folgende Festsetzungsalternativen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung 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 Gesamthöhe für Gebäude (H) festgesetzt.	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. Im Bereich der Freileitungen sind die Gebäudehöhen aus Sicherheitsgründen zusätzlich beschränkt. Die festgesetzte Gesamthöhe für Gebäude 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) hinauszugehen. Dadurch entsteht für die Bauherr-

schaft 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 15.01.2010



T. Hartmann
1. Bürgermeister