

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ= 0,8 Max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,8
ROK = 695,5 ü.NN Max. zulässige Oberkante des Rohfußbodens, hier: 695,50m ü.NN
DH = 708 m ü. NN Max. zulässige Dachhöhe, hier: 708 m ü. NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

private Verkehrsflächen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Regenrückhaltebecken (Erweiterungsbereich)

Grünflächen

private Grünflächen
 Randeingrünung / Gliederungsgrün

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung des Geltungsbereichs der 4. Änderung und der 4. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg"
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" mit 3. Änderung und 3. Erweiterung
 4. Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg"
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Leitungsrechte für 220 bzw. 110-kV-Leitungen; dienstbarkeitsrechtlich gesicherte Schutzzone

Örtliche Bauvorschriften

FD zulässige Dachformen: Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 6°

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Grundstücksgrenze VF Verpackungen GmbH (Bestand)
 Grundstücksgrenze VF Verpackungen GmbH (geplant)
 geplante Böschung, Bodenmodellierung
 Stützmauer geplant
 Bohrpfahlwand geplant
 private Verkehrsflächen (Bestand)
 Regenrückhaltebecken (Bestand)
 private Grünflächen (Bestand)
 Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)
 Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
 Bestandsgebäude
 220-/110-kV Hochspannungsleitung im Bestand mit jeweiligen Schutzzone
 bestehenden Baum bzw. Hecken- und Strauchpflanzungenentfernen
 Hochwassergefahrenfläche für HQ 100 (vorläufig gesichert)

GE	a
GRZ= 0,8	FD
ROK max. 695,50 m ü. NN	DH = max. 701,00 m ü. NN
GE	a
GRZ= 0,8	FD
ROK max. 695,50 m ü. NN	DH = max. 708,00 m ü. NN

GE	a
GRZ= 0,8	FD
ROK max. 702,50 m ü. NN	DH = max. 712,50 m ü. NN

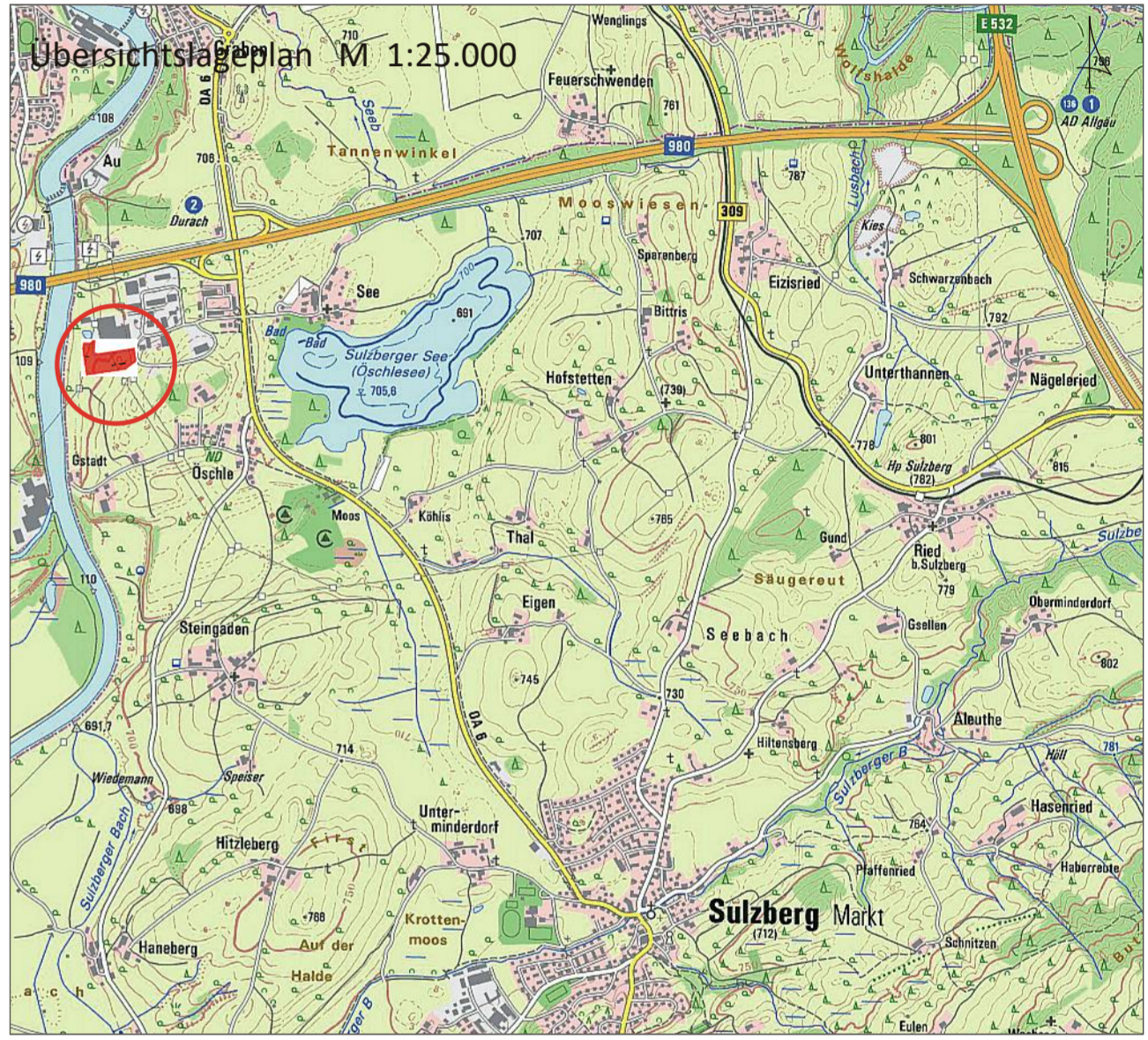
Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Sulzberg hat in der Sitzung vom 11.07.2016 die Aufstellung der 4. Erweiterung und die 4. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Gewerbepark Sulzberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2016 hat in der Zeit vom 04.11.2016 bis 18.11.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2016 hat in der Zeit vom 04.11.2016 bis 18.11.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 05.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2016 bis 18.01.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2016 bis 18.01.2017 öffentlich ausgelegt.
 den
 (Marktgemeinde Sulzberg)

 (1. Bürgermeister Thomas Hartmann)
- Ausgefertigt
 den
 (Marktgemeinde Sulzberg)

 (1. Bürgermeister Thomas Hartmann)
- Die 4. Erweiterung und die 4. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Gewerbepark Sulzberg" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Marktgemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.
 den
 (Marktgemeinde Sulzberg)

 (1. Bürgermeister Thomas Hartmann)



Projekt / Bauvorhaben:
Markt Sulzberg
4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980

Planbezeichnung: Planfassung zeichnerischer Teil	Plan Nr.:	Index:
Auftraggeber / Bauherr: Markt Sulzberg Rathausplatz 4 87477 Sulzberg	Maßstab: 1 : 1000	
	Plandatum: 06.02.2017	
	Projekt Nr.: 6012	
	Bearbeiter/in: FK / RK	

LARS consult
 LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
 Email: info@lars-consult.de Web: www.lars-consult.de

Bahnhofstraße 20 D - 87700 Memmingen Fon: +49 (0)8331 4904-0 Fax: +49 (0)8331 4904-20
 Dölgaststraße 12 D - 86199 Augsburg Fon: +49 (0)821 455459-0 Fax: +49 (0)821 455459-20

Urheberrechtlich geschützt!
 © 2017 LARS consult GmbH

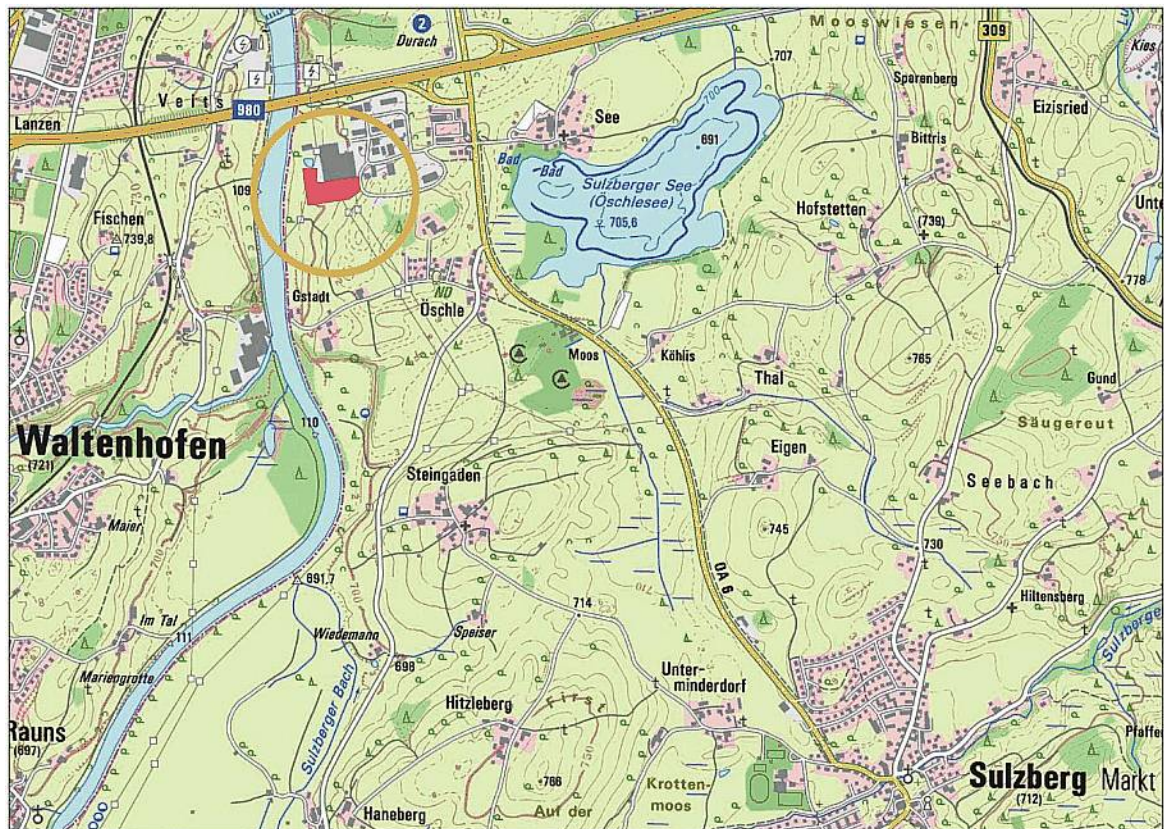
Grundlage: Digitale Flurkarte (DFK) - Stand: 01.01.2000
 Pfad / Dateiname: L:\6012-Sulz...-CAD\04-Genehmigung\170203_6012_BP.dwg
 Blattgröße: 0,95m x 0,38m = 0,36 m²
 Plot erstellt am: 09.02.2017

Markt Sulzberg

4. ÄNDERUNG UND 4. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT GRÜNORDNUNG "GEWERBEPARK SULZBERG" AN DER AUTOBAHN BAB 980

Satzung & Begründung

Februar 2017



GEGENSTAND

4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980
Satzung & Begründung

AUFTRAGGEBER

Markt Sulzberg
Rathausplatz 4
87477 Sulzberg



Telefon: 08376 / 9201 – 0
Telefax: 08376 / 9201 – 40
E-Mail: info@sulzberg.de
Web www.sulzberg.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Thomas Hartmann

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Fabian Kirchner - M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Memmingen, den 06.02.2017

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

Satzung	2
1 Präambel	2
2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	4
2.1 Zeichnerische Festsetzungen	4
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.1.3 Bauweise und Baugrenzen	5
2.1.4 Verkehrsflächen	5
2.1.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	5
2.1.6 Grünflächen	5
2.1.7 Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich	6
2.1.8 Schallschutz	6
2.1.9 Sonstige Festsetzungen	6
2.2 Örtliche Bauvorschriften	7
3 Hinweise	8
3.1 Pflanzempfehlung	8
3.2 Sonstige Hinweise	9
Begründung	12
4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	12
5 Planungsrechtliche Voraussetzungen	13
5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013	13
5.2 Regionalplan Allgäu	14
5.3 Flächennutzungsplan	15
5.4 Bebauungsplan „Gewerbepark Sulzberg“	15
6 Das Baugebiet	16
6.1 Lage, Größe und aktuelle Nutzung	16
6.2 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	17
6.3 Altlastenverdachtsflächen	19
6.4 Erschließung und ÖPNV	19
6.5 Landwirtschaftliche Immissionen	19
6.6 Lärmimmissionen und –emissionen	19
6.7 Sicherheitsabstände bei 220-/110-kV-Leitung	19

6.8	Bau- und Bodendenkmäler	20
7	Planung	20
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	20
7.2	Festsetzungskonzept	20
7.2.1	Art der baulichen Nutzung	20
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung	21
7.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	21
7.3	Örtliche Bauvorschriften	21
7.3.1	Dachgestaltung	21
7.3.2	Gestaltung der Grundstücke	21
8	Schallschutz	22
9	Grünordnung	22
10	Ver- und Entsorgung	23
10.1	Wasserversorgung	23
10.2	Löschwasserversorgung	23
10.3	Schmutz- und Abwasserentsorgung	23
10.4	Strom- und Niederstromversorgung	23
10.5	Abfallentsorgung	23
11	Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	24
11.1	Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung	24
11.2	Ermittlung des Ausgleichbedarfs	25
11.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	27
12	Flächenbilanzierung	28

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Eingriffsermittlung	26
Tabelle 2: Darstellung der für das Vorhaben herangezogenen Ökokontoflächen	27
Tabelle 3: Flächenbilanzierung	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: topographische Übersichtskarte des Gewerbepark Sulzberg	12
Abbildung 2: rechtsgültiger Flächennutzungsplan	15
Abbildung 3: 9. Änderung des Flächennutzungsplans	15
Abbildung 4: Überlagerung bestehender und geplanter Geltungsbereiche	16
Abbildung 5: Luftbildansicht des Plangebiets	17
Abbildung 6: geotechnisches Profil im Bereich des Geländeanschnitts der Lagerhalle	18
Abbildung 7: geplanter Geländeschnitt im östlichen Bereich der Lagerhalle	22

SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Markt Sulzberg die 4. Änderung und die 4 Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbepark Sulzberg“ in öffentlicher Sitzung am 06.02.2017 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung und der 4 Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbepark Sulzberg“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilflächen der Flurgrundstücke 1992/1, 2023 und 2023/1 und hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Bestandteile der Satzung

Die 4. Änderung und die 4 Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980 besteht aus der Satzung vom 06.02.2017 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 06.02.2017. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit gesondertem Umweltbericht in der Fassung vom 06.02.2017 beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, Zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. Mai 2016 (GVBl. S. 89).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 Inhaltsübersicht, Art. 20a, 38, 46, 65, 121, 122 mWv 30.12.2015 (GVBl. S. 458).

Präambel

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

Ausgefertigt

Markt Sulzberg, den ____.

1. *Bürgermeister*
Thomas Hartmann

In-Kraft-Treten

Die 4. Änderung und die 4 Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980 des Marktes Sulzberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ____.

Markt Sulzberg, den ____.

1. *Bürgermeister*
Thomas Hartmann

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980 in der Fassung vom __.__.____ treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980, zuletzt geändert mit 3. Änderung in der Fassung vom 04.12.2009 (mit Bekanntmachung vom __.__.____) außer Kraft.

2.1 Zeichnerische Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

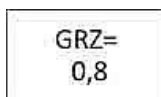
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

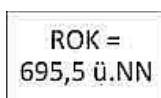
Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung



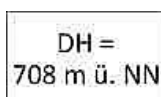
Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl, Hier: 0,8



Oberkante Rohfußboden

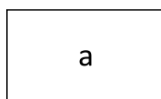
Maximal zulässige Oberkante des Rohfußbodens in Meter über NN - gemäß Planzeichnung,
Hier: 695,50 m ü.NN



Dachhöhe (DH)

Maximal zulässige Dachhöhe in Meter über NN - gemäß Planzeichnung. Gemessen am höchsten Punkt der Dachhaut,
Hier: 708,0 m ü.NN

2.1.3 Bauweise und Baugrenzen



Abweichende Bauweise (a)

Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.



Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ausgenommen hiervon sind:

- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

2.1.4 Verkehrsflächen



Private Verkehrsflächen

Verkehrsflächen für die innere Erschließung des Plangebiets

2.1.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen



Flächen für Versorgungsanlagen

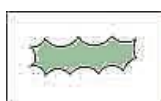
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

2.1.6 Grünflächen



Private Grünfläche

Private Grünflächen.



Private Grünfläche als Randeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Flächen sind von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten.

Die privaten Grünflächen sind zu min. 25% mit Sträuchern, Hecken und Bäumen als wirksame Eingrünung zu bepflanzen. Hierbei sind vorrangig Gehölze aus der Liste der Pflanzempfehlungen (S. Hinweise Ziff. 3.1) zu verwenden.

2.1.7 Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich



Flächen für Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB

Auf den nachstehend aufgeführten Grundstücken werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Maßnahmen zum naturschutzfachlichen festgesetzt:

- Fl.Nr. 1758 Gemarkung Sulzberg, auf 1.000 m²
- Fl.Nr. 1447/5 Gemarkung Sulzberg, auf 3.868 m²
- Fl.Nr. 2015 Gemarkung Sulzberg, auf 1.250 m²
- Fl.Nr. 263 Gemarkung Sulzberg, auf 250 m²
- Fl.Nr. 1913/0 Gemarkung Sulzberg, auf 750 m²
- Fl.Nr. 92/0 Gemarkung Sulzberg, auf 133 m²

Die externen Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

2.1.8 Schallschutz

Emissionsbegrenzung

Flächenbezogener Schalleistungspegel

Für die Flächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Anlagen zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent nach DIN 45691 von

- 62 dB(A) tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und
- 47 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)

nicht überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5.

2.1.9 Sonstige Festsetzungen



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs der 4. Änderung und der 4. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“



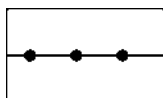
Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“ mit 3. Änderung und 3. Erweiterung



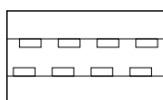
Änderungsbereich

4. Änderungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Sulzberg“



Nutzungsgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Höhe der baulichen Anlagen (DH) bzw. Oberkante des Rohfußbodens



Leitungsrecht

Hier: 220-/110-kV-Freileitung der AÜW. Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers mit entsprechenden Schutzstreifen sowie beschränkten Unterbauungs- und Arbeitshöhen.

2.2 Örtliche Bauvorschriften



Zulässige Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig: Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen bis zu 6°.

Dacheindeckung Es sind nur blendfreie, nicht spiegelnde Materialien zulässig.

Solartechnische Anlagen Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen gegenüber der BAB 980 und umliegenden Nutzungen sind zu vermeiden.

Einfriedungen Einfriedungen sind nur mit grobmaschigen, für Kleintiere durchlässigen Zaunanlagen zulässig. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente, o.ä.) ist zu verzichten. Einfriedungen dürfen einen Abstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterschreiten.

Hinweise

- Geländemodellierung** Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zulässig.
- Stützmauern** Stützkonstruktionen die zur Anpassung des Geländes auf Grund der vorhandenen Topographie in Verbindung mit der niedrigen Oberkante des Rohfußbodens erforderlich sind, sind bis maximal 1,00 m unterhalb der Dachattika des Hauptgebäudes zulässig.
- Werbeanlagen** Werbeanlagen sind zulässig, wenn diese:
- Unterhalb der Dachattika des Hauptkörpers und parallel zur Fassade angeordnet wird.
- Freistehende Werbeanlagen sind zulässig, wenn diese:
- Eine Höhe von 8,00 m ab Rohfußbodenoberkante nicht überschreiten.
- Für Werbeanlagen gilt:
- Sie dürfen freistehend in keiner Ansicht eine Fläche von über 20 m² oder an Gebäudefassaden mehr als 10 % der Wandfläche einnehmen.
 - Blinkende oder farbändernde Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Pflanzempfehlung

Pflanzliste Es wird empfohlen, im Bereich der Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Obsthochstämme	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Walnussbaum	Juglans regia
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Hinweise

Sommererlinde Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn Acer campestre
Birke Betula pendula
Hainbuche Carpinus betulus
Vogelkirsche Prunus avium
Salweide Salix caprea

Hecken und Sträucher zur Ortsrandeingrünung:

Berberitze Berberis vulgaris
Liguster Ligustrum vulgare
Stachelbeere Ribes grossularia
Kreuzdorn Rhamnus cathartica
Hundsrose Rosa canina
Haselnuss Corylus avellana
Schlehe Prunus spinosa
Roter Holunder Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

3.2 Sonstige Hinweise

**Auffälligkeiten
bei der Boden-
beschaffenheit**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt KE, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.

**Hinweise im
Bereich der
220-/110-kV-
Leitung**

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten.

- Da nach DIN EN 50341 Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- sowie auch die Unterwuchshöhen in diesem Bereich

Hinweise

beschränkt. Bei sämtlichen Bauvorhaben und Baumaßnahmen, die ganz oder teilweise innerhalb der Schutzzone der Hochspannungsleitung zu liegen kommen, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN/VDE-Bestimmungen notwendig ist. Die entsprechenden Planunterlagen sind dem Netzbetreiber im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens gemäß Art. 65 Abs.1 BayBO bzw. nach Vorliegen einer Detailplanung zur Überprüfung und Stellungnahme zuzuleiten. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

- Bepflanzungen und Grünflächen sind im Schutzbereich der Leitung so anzulegen, zu gestalten und zu pflegen, dass die Endwuchshöhen der Pflanzen ein Niveau von 715,00 m ü.NN nicht überschreiten.
- Bei Photovoltaikanlagen kann es durch die Gittermaste und Leiterseile der Hochspannungsleitung zu Abschattungseffekten kommen. Etwaige Entschädigungen für Ertragsminderungen werden nicht übernommen.
- Übernehmen im Schutzbereich der Hochspannungsleitung Elemente einer Photovoltaikanlage die Funktion einer Dachendeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, müssen diese der DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.
- Von Hochspannungsleitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Etwaige Beeinträchtigungen von Photovoltaikanlagen hierdurch sind nicht bekannt - dies ist ggf. mit den Herstellern der Anlagen abzuklären. Kosten für etwaige Störungen werden nicht übernommen. Um elektrische Aufladungen zu vermeiden, sind alle an der Photovoltaikanlage befindlichen metallenen Objekte in einen umfassenden Potentialausgleich entsprechend DIN VDE 0100 Teil 410/540 und DIN VDE 0185 einzubeziehen. Anfallende Kosten für notwendig werdende Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Bauherrn.

Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß dem Vorgehen der Entwässerung der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen über einen Kanal dem westlich bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Der zugehörige Drosselabfluss wird nach Westen in die Iller eingeleitet.

Dabei sind die technischen Regeln zum erlaubnisfreien und schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) einzuhalten. Bei Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen > 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb der verwendeten Anlagen sind die einschlägigen Vorgaben des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zu beachten

Umgang mit archäologischen Funden

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Marktgemeinde Sulzberg erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Marktgemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

BEGRÜNDUNG

4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Sulzberg plant die 4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbepark Sulzberg“. Die 4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“ dient der Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens. Dem Markt Sulzberg liegt aktuell eine konkrete Bauanfrage vor. Da der Markt stets gewillt ist Arbeitsplätze zu erhalten und neu zu schaffen, um eine ausgewogene Ortsentwicklung zu erzielen, ergibt sich hieraus ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der vorliegenden Planung ist es auf einer ca. 1,5 ha großen Fläche Gewerbeflächen im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet auszuweisen. Das nördlich des Plangebiets ansässige Unternehmen beabsichtigt in mehreren Bauabschnitten die Betriebsfläche nach Süden zu erweitern. Die Änderung im nördlichen Bereich beinhaltet die Herausnahme der dort festgesetzten Eingrünungen zugunsten der Gewerbeflächen, da diese auf Grund des direkten Anschlusses nicht weiter Bestand haben können. Die Änderung im östlichen Bereich ist erforderlich, um die Grundstückszuschnitte zu optimieren und um genügend Raum für eine erforderliche Geländemodellierung zu schaffen.



Abbildung 1: topographische Übersichtskarte des Gewerbepark Sulzberg

5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern aus dem Jahr 2013 liegt der Markt Sulzberg landesplanerisch im Allgemeinen ländlichen Raum. Im Norden angrenzend folgt der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen rund um das 7 km entfernte Oberzentrum Kempten.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm seit dem 1. September 2013 für Allgemeine ländliche Räume in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Strukturen ausgebaut werden*

2.2.5 Entwicklung und Ordnung im ländlichen Raum

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *Er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Die Ausweisung von Gewerbeflächen zur Erweiterung des ansässigen Betriebes im Gewerbepark des Marktes Sulzberg fördert die Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur des Ortes. Weiterhin werden die Standortvoraussetzungen für ein mittelständisches Unternehmen verbessert, welches einem dominierenden Wirtschaftscluster, der Verpackungsindustrie, in der Region Allgäu zuzuordnen ist.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

- (G) *Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Die Flächen eignen sich teilweise auf Grund der Hanglage nur bedingt für die landwirtschaftliche Nutzung.

5.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan Allgäu wird der Markt Sulzberg dem Stadt- Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Sulzberg liegt in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Kempten und liegt am Scheitelpunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung. Zum einen verläuft östlich die Entwicklungsachse Kempten – Füssen (entlang der BAB 7) und westlich die Achse Kempten in Richtung Immenstadt/Sonthofen (entlang der B 19). Westlich grenzt das Unterzentrum Waltenhofen und nördlich das Kleinzentrum Durach am Marktgebiet Sulzberg an.

Westlich des Ortes Sulzberg verläuft entlang der Iller das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Illerschucht“. Die Auen des Illertals stellen eine wichtige, über weite Strecken durchgehende Biotopstruktur zwischen den Alpen und dem Donaauraum dar. Südlich und östlich schließt sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet des Rottachberges und die Umgebung des Rottachsees an. Der nördlich des Marktes Sulzberg gelegene Öschle See und dessen unmittelbare Umgebung ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Entwicklung von Gewerbeflächen:

Allgemeine Ziele und Grundsätze

- (G) *Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und Versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.*

Wirtschaft

- (G) *In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.*
- (G) *Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.*
- (Z) *Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.*

Planungsrechtliche Voraussetzungen

(Z) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) stehen der Ausweisung entgegen:

Landwirtschaft

(G) Die landwirtschaftlich wertvollen Nutzflächen insbesondere in den Tallagen des Alpenraumes, sind als Grundlage einer funktionsfähigen Berglandwirtschaft möglichst zu sichern.

Auf Grund der angestrebten Erweiterung des ansässigen Betriebes erfolgen eine Qualifizierung des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes und die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur im Bereich des Gewerbeparks.

5.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Sulzberg stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die Ausweisung von Gewerbeflächen erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes um den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Der Markt Sulzberg strebt in einem Parallelverfahren die 9. Änderung des Flächennutzungsplans an. Ausgewiesen werden gewerbliche Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr.3 BauNVO.



Abbildung 2: rechtsgültiger Flächennutzungsplan

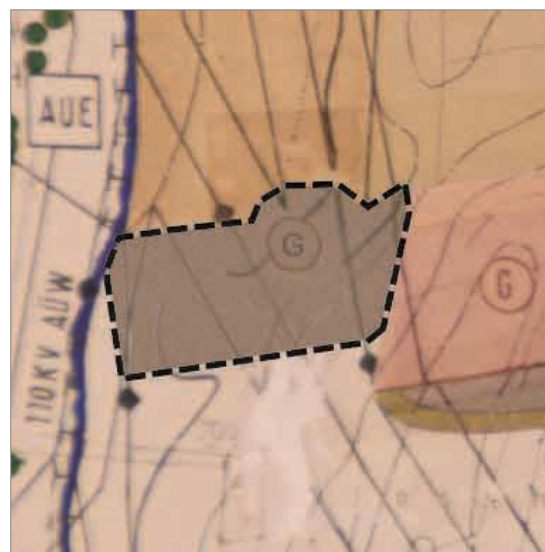


Abbildung 3: 9. Änderung des Flächennutzungsplans

5.4 Bebauungsplan „Gewerbepark Sulzberg“

Für den Bereich südlich der BAB 980 und östlich der Straßenmeisterei liegt mit Fassung vom 22.05.2000 und mit Bekanntmachung vom 09.11.2000 der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark Sulzberg“ zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 22.02.2010 (3. Änderung und 3. Erweiterung) vor.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“ in der Fassung vom 06.02.2017 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“, zuletzt geändert mit 3. Änderung in der Fassung vom 04.12.2009 (mit Bekanntmachung vom 22.02.2010) außer Kraft.



Abbildung 4: Überlagerung bestehender und geplanter Geltungsbereiche

6 Das Baugebiet

6.1 Lage, Größe und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbepark Sulzberg“ umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 1992/1, 2023 und 2023/1 und hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Die Erweiterungsfläche schließt direkt an den bestehenden Gewerbepark Sulzberg (Bebauungsplan „Gewerbepark Sulzberg“, zuletzt geändert mit 3. Änderung in der Fassung vom 04.12.2009 (mit Bekanntmachung vom 22.02.2010) an und ist derzeit unbebaut. Das Plangebiet liegt südlich der BAB 980 und ca. 2,8 km nordwestlich der Ortslage von Sulzberg. Die Marktgemeinde Sulzberg gehört zum Landkreis Oberallgäu und liegt ca. 8 km südöstlich vom Ortskern der kreisfreien Stadt Kempten entfernt. Im Süden und Westen liegen dagegen überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen. Ca. 100 m westlich der Bebauungsplangrenze verläuft die Iller. Das Ge-

Das Baugebiet

lände ist zurzeit überwiegend als Viehweide mäßig extensiv genutzt. Im Süden der bestehenden Gewerbebebauung grenzt ein gut ausgebildetes Feldgehölz mit drei alten Laubbäumen (Eiche, Esche) an.



Abbildung 5. Luftbildansicht des Plangebiets (ohne Maßstab)

6.2 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Während im Norden des Plangebietes eine Höhe von ca. 694 m ü. NN vorliegt, steigt das Gelände Richtung Südwesten leicht (auf ca. 702 m ü. NN), im Südosten sehr stark an (bis auf ca. 707 m ü. NN). Von Ost nach West steigt das Gelände von 695 m ü. NN auf 708 m ü. NN an.

Gemäß dem geotechnischen Bericht (fm geotechnik) ist ein großer Teil des Hangbereiches von Auffüllungen und Abraummaterial geprägt. Diese bestehen laut dem geotechnischen Profil aus Sanden, Kiesen, einzelnen Steinen sowie Ziegelresten (siehe Abbildung 6, Seite 18).

Der natürliche geologische Untergrund wird laut Geologischer Übersichtskarte (M 1:25.000) im Geltungsbereich maßgeblich von einer ungegliederten Fernmoräne (im allg. schluffreiche Grundmoräne) gebildet. Daran schließen westlich (betrifft lediglich den äußersten Westrand des Geltungsbereiches) ältere Auenablagerungen im Illertal an, die aus Feinsand und Schluff (meist > 1,5m) über Kies bestehen. Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend herrschen sowohl spätwürmglaziale und postglaziale Schotter vor. Insgesamt ist das Umland des Plangebietes hinsichtlich der geologischen Strukturen deutlich durch die Eiszeiten geprägt und sehr unterschiedlich.

Das Baugebiet

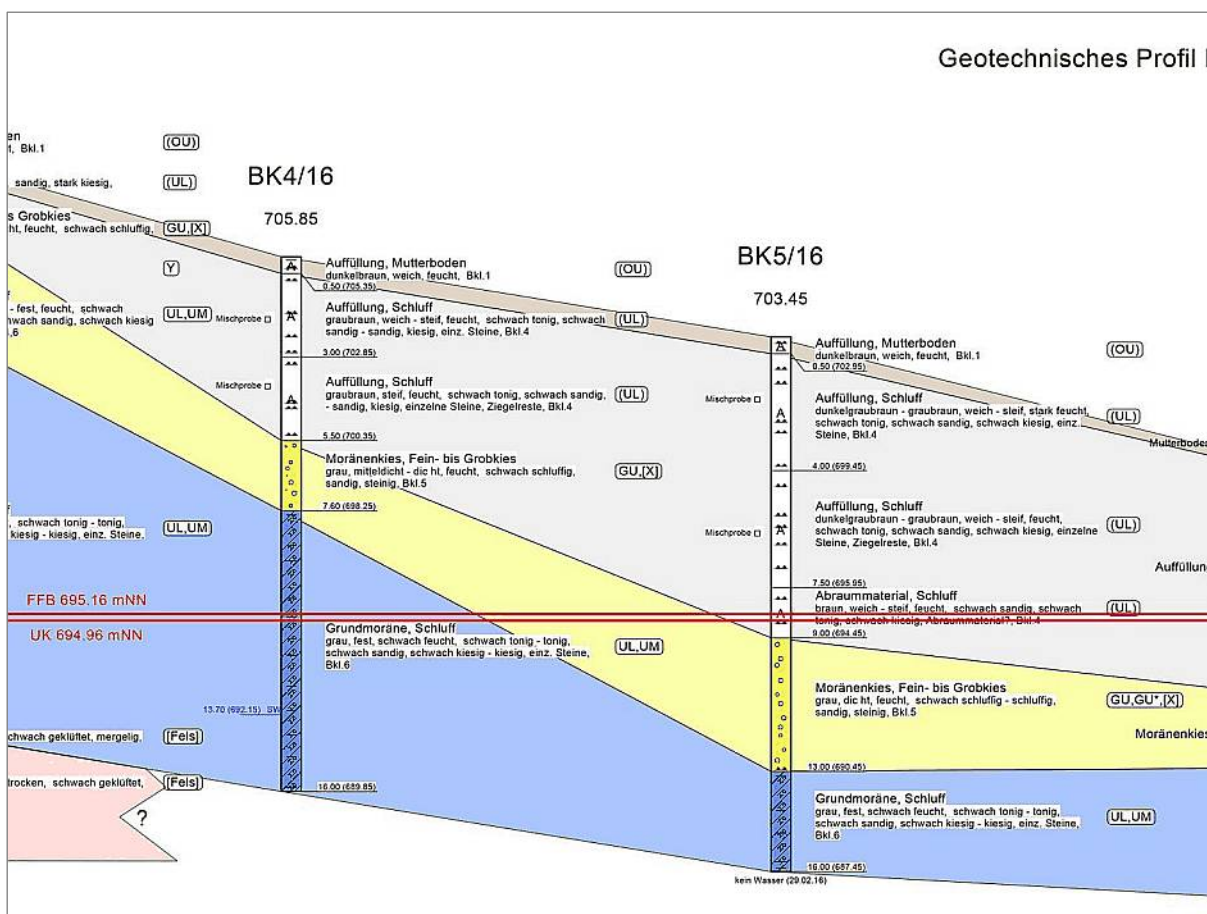


Abbildung 6: geotechnisches Profil im Bereich des Geländeeinschnitts der Lagerhalle (fm geotechnik)

Laut Übersichtsbodenkarte des Freistaats Bayern herrschen im Plangebiet über der Fernmoräne und damit im Hauptanteil des Geltungsbereiches vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) vor. Über den älteren Auenlehmen ganz im Westen hat sich dagegen fast ausschließlich Vega aus Schluff bis Lehm (Auensediment) gebildet. Detailliertere Aussagen über die Bodenarten- und Bodentypenzusammensetzung liegen für den Geltungsbereich derzeit nicht vor. Gemäß dem geologischen Gutachten aus dem Jahr 2001 wurde bei keiner Bohrung bzw. bei keiner der Schürfgruben Grundwasser im Bereich nachgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt kein Oberflächengewässer vor. Im Umfeld des Plangebietes fließt im Westen (ca. 100 m westlich) die Iller. Der Sulzberger See liegt als Stillgewässer ca. 700 m östlich. Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Hochwassergefahrenggebiet der Iller entspricht dem Ereigniswert HQ 100 (nicht amtlich festgesetzt) und grenzt westlich an den Geltungsbereich (ca. 15 m entfernt). Der nordwestliche Teil des Plangebietes (Bereich der Auenlehme) ist laut dem Informationsdienst des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

6.3 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Jedoch sind Auffüllungsbereiche bekannt (siehe I.6.2), die nach derzeitigem Kenntnissen schadstofffrei sind. Unter Ziffer I.3.2 „Sonstige Hinweise“ wird auf den weiteren Umgang bei Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit hingewiesen.

6.4 Erschließung und ÖPNV

Der Gewerbepark Sulzberg ist über die BAB 980 Anschlussstelle Durach großräumig an das deutsche Autobahnnetz angebunden. Die BAB 980 führt unmittelbar zum Autobahndreieck Allgäu zur BAB 7 in Richtung Füssen/Ulm. Die Kr OA 6 (Kemptener Straße) die den Gewerbepark über die Gemeindestraße „Gewerbepark“ anbindet führt nach Norden in Richtung Kempten und nach Süden Richtung Sulzberg. Das Plangebiet wird betriebsintern über die bestehenden Betriebsflächen angeschlossen.

Eine ÖPNV Haltestelle der Linie 30 (ZUM/Kempten – St. Mang – Weidach – Sulzberg – Ottacker - Wolfis/Albis – Moosbach) befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 450 m).

6.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Süden des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden auch künftig weiterhin genutzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzungen zu keinen Einschränkungen des Baugebiets oder zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten und zu dulden sind.

6.6 Lärmimmissionen und –emissionen

Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche mit Wohnnutzung befinden sich südöstlich in ca. 280 m Entfernung. Weitere Immissionsorte liegen 260 m nordwestlich und ca. 350 m südlich im Außenbereich. Östlich grenzen unmittelbar Gewerbebetriebe mit Parkplatzbereichen an. Auf Grund des Abstandes zur Autobahn BAB 980 ist mit keinen Orientierungswertüberschreitungen im Plangebiet durch die Lärmimmissionen der Autobahn zu rechnen.

6.7 Sicherheitsabstände bei 220-/110-kV-Leitung

Im Plangebiet verlaufen in Nord-Süd-Richtung zwei 110-kV-Leitung sowie eine 220-kV-Leitung. In Abstimmung mit den Netzbetreibern LVN und AllgäuNetz wurden erforderliche Mindestabstände für die Gebäude sowie auch Bepflanzungen festgelegt. In weiterer Abstimmung mit dem Netzbetreiber werden die zulässigen Grenzwerte der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung (26. BImSchV) nicht überschritten. Weiterhin wird unter Ziffer I.3.2 „Sonstige Hinweise“ auf die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften die aus Sicherheitsgründen innerhalb des Leitungsschutzbereiches einzuhalten sind, hingewiesen.

6.8 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. In der Satzung wird unter Ziffer I.3.2 „Sonstige Hinweise“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

7 Planung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Planung verfolgt die weitere bauliche Entwicklung des direkt nördlich angrenzenden Betriebes VF Verpackungen GmbH. Der Bebauungsplan soll durch die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie den Festsetzungen von privaten Eingrünungen und Flächen der Entsorgung eine maßvolle Bauentwicklung unter Schonung der natürlichen Ressourcen gewährleisten. Die Planungen der überbaubaren Flächen orientieren sich an bereits vorliegenden Baukonzepten. Das Baurecht wird im Wesentlichen durch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Auf Grund der topographischen Eigenart des Bestandsgebietes und der Höhenlage des Gebietes der VF Verpackungen GmbH werden im Plangebiet Abgrabungen für einen ebenerdigen Anbau nötig sein. Höhenunterschiede werden mit Stützkonstruktionen zum Betriebsgelände ausgeglichen und werden nach Außen nur in geringem Maß wahrnehmbar sein. Weiterhin wird die Einbindung des Plangebietes in östlicher und westlicher Richtung durch die Ausweisung von privaten Grünflächen mit Hecken- und Strauchbepflanzung gefördert. Die Zufahrt des Plangebietes erfolgt über die bestehenden betriebsinternen Flächen, die über die Ortsstraße „Gewerbepark“ an die Kreisstraße OA 6 (Kemptener Straße) angebunden sind.

7.2 Festsetzungskonzept

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorliegende Planung weist Gewerbeflächen gem. § 8 BauNVO aus. Der Nutzungskatalog ist entsprechend des Bedarfs der Fa. VF Verpackungen GmbH eingegrenzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Dementsprechend sind die Nutzungen Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr.3 und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 ausgeschlossen. Weiterhin sind Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil der Satzung.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist für die Errichtung der Gebäude und Betriebsflächen notwendig.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Oberkante des Rohfußbodens in m. ü. NN. Auf Grund einer Höhenstaffelung des Geländes von Ost nach West erfolgt dies in zwei Angaben die sich um ca. 7 m unterscheiden.

Die Lage der 220-/110-kV-Leitungen erfordert eine strikte Höhenbegrenzung der Gebäude. Dementsprechend sind in Abstimmung mit der LVN und AllgäuNetz GmbH maximal zulässige Dachhöhen (DN) für die einzelnen Baufelder ermittelt worden.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Ausweisung der Baufenster erfolgt auf Grundlage des Entwurfs zum Bauvorhaben. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO zu errichten. Da die neu zu errichtenden Gebäude im nördlichen Bereich an die bestehenden Gebäude angebaut werden sollen, sind die Baufenster bis an den Geltungsbereich dimensioniert.

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, d.h. dass Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Mit Blick auf die gewünschte Nutzung und den Anschluss an das Bestandsgebäude ist dies notwendig.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

7.3.1 Dachgestaltung

Der Bestand der Fa. VF Verpackungen GmbH weist überwiegend flach geneigte Dächer sowie Flachdächer auf. Dies wird im aktuellen Plangebiet fortgeführt. Die Dachgestaltung ist mit Rücksicht auf die Umgebung mit blendfreien und nicht spiegelnden Materialien auszustatten. Wünschenswert sind bekiesete und begrünte Dachflächen.

7.3.2 Gestaltung der Grundstücke

Auf Grund der Hanglage des Plangebiets und der notwendigen ebenerdigen Erschließung von Norden her, wird sich der Neubau sehr stark in das Gelände einschneiden. Die festgesetzte Dachhöhe (DH) liegt z.T. unterhalb des aktuellen natürlichen Geländeverlaufes. Dies zieht auf Grund einer bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücksfläche Geländemodellierungen und erforderliche Stützkonstruktionen nach sich. Die Planung sieht vor die Lagerhalle im westlichen Bereich ebenerdig zum nördlichen Bestand zu errichten. Dies erfordert einen Geländeabtrag von bis zu 12 m (siehe Abbildung 7, Seite 22). Der Geländeunterschied wird nach Süden hin mit einer in Teilen 9 m hohen Bohrpfehlwand abgestützt. Auf der östlichen Seite wird der deutlich niedrigere Geländesprung mit einer Stützmauer

Schallschutz

gefestigt. Die Stützkonstruktionen sind dabei auf ein Maximalmaß begrenzt, um trotz der Höhe zu gewährleisten, dass ein Hang mit Hecken- und Strauchbepflanzung im südlichen Bereich errichtet werden muss. Der östliche Bereich zur Straße hin wird sich deutlich geringer in den Hang einschneiden, da dieses Plateau auf Höhe des nördlichen Bürogebäudes errichtet wird. Hier ist zum südlichen sowie zum östlichen Bereich ein 10 bis 15 m breiter Wall zum Ausgleich des Geländeverlaufes anzulegen.

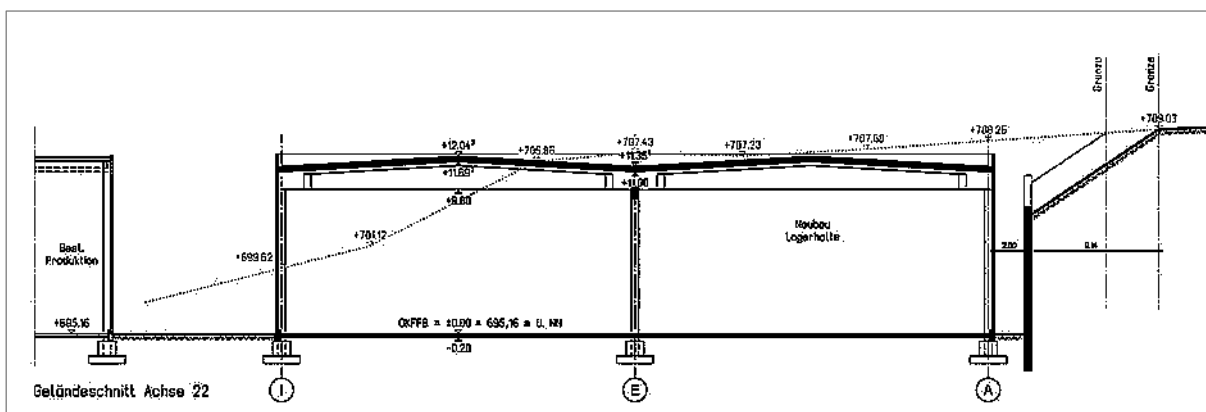


Abbildung 7: geplanter Geländeschnitt im östlichen Bereich der Lagerhalle (rot: bestehendes Gelände)

8 Schallschutz

Für das Plangebiet ist die gewerbliche Nutzung auf Grund umliegender Wohnbereiche hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens beschränkt. Für die Flächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Anlagen zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent nach DIN 45691 von

- 62 dB(A) tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und
- 47 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)

nicht überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5.

Von der nördlich verlaufenden Autobahn sind keine erheblichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten, sodass hier keine diesbezüglichen Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

9 Grünordnung

Zur Einbindung der Grundstücke mit ihrer Bebauung in die Umgebung wird südlich und östlich im Plangebiet auf den Böschungen ein breiter Grünstreifen mit Hecken- und Strauchpflanzung festgesetzt. Die Eingrünung setzt am bestehenden Ansatz östlich des bestehenden Bürogebäudes an und zieht sich bis in den Auenbereich der Iller. In dem Bereich wird bewusst auf hochwüchsige Gehölze verzichtet, um die Sicherheitsabstände der Hochspannungsfreileitungen zu gewähren.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Der Anschluss der Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

10.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf wurde nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 (Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft) ermittelt und mit 96 m³ / Stunde eingestuft. Dies bedeutet einen Bedarf für einen wirkungsvollen Löscheinsatz von 1600 Liter/Minute. Diese Löschwassermenge muss über einen gesamten Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Zur Anrechnung dürfen sämtliche Löschwasser-Entnahmestellen in einem Umkreis von 200 m um das Brandobjekt mit angerechnet werden. Zur Verfügung stehen die Hydranten auf der öffentlichen Erschließungsstraße im Gewerbepark mit DN-100 auf einer Löschwasserringleitung mit DN 150 und eine Saugstelle an der Iller. Die bestehende Löschwasserversorgung kann gesetzlich als gesichert angesehen werden.

Im Zuge der Vorplanung strebt die Fa. VF Verpackungen GmbH aus Eigenschutzgründen eine Verbesserung der Löschwasserversorgung an, die über das gesetzlich erforderliche Maß hinausführt. So ist im Planbereich der Bau eines, vom Trinkwassernetz abgetrennten, Löschwasserbevorratungsbeckens mit einem Volumen von 96 m³ vorgesehen.

10.3 Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Abwasserbehandlung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß dem Vorgehen der Entwässerung der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen über einen Kanal dem westlich bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Der zugehörige Drosselabfluss wird nach Westen in die Iller eingeleitet. Die Überprüfung der Kapazität des Regenrückhaltebeckens hat durch ein fachgutachterliches Ingenieurbüro stattgefunden. Die Untersuchung hat ergeben, dass für das geplante Bauvorhaben die Größe des Regenrückhaltebeckens ausreichend ist und den aktuellen Vorschriften entspricht. Die zulässige qualitative Gewässerbelastung gemäß M 153 wird dabei problemlos eingehalten. Die Ausweisung weiterer Flächen für das Regenrückhaltebecken ist lediglich zur Vorsorge für die Entsorgung von weiteren Flächen im östlichen Bereich des Gewerbeparks.

10.4 Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch das regionale Versorgungsunternehmen.

10.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

11 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 Bay-NatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

11.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs bildet der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegebene Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“.

Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist*“.

Unter Berücksichtigung dieser Gesetzesgrundlage wird die Ausgleichbarkeit des Eingriffs, der zu nachhaltigen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter führt, wie folgt beurteilt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung folgende wesentliche Eingriffe:

- Verlust bzw. Beeinträchtigung von (Teil-)Lebensräumen (Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Versiegelung und Überbauung von Boden (Eingriff in das Schutzgut Boden)
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von Blickbeziehungen (Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild)

Das Gelände ist zurzeit überwiegend als Viehweide intensiv bis mäßig extensiv genutzt. Im Süden der bestehenden Gewerbebebauung grenzt ein relativ gut ausgebildetes Feldgehölz mit drei alten Laubbäumen (Eiche, Esche) an. Im Norden und Osten liegen Gewerbeflächen oder bestehende Randeingrünungen vor. Die Bewertung für die Viehweiden laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird als „Gebiet geringerer Bedeutung, oberer Wert“, das Gehölz wird als Gebiet „mittlere Bedeutung, oberer Wert“ eingestuft. Die bestehende Randeingrünung wird laut Leitfaden ebenfalls als Gebiet „mittlerer Bedeutung, mittlerer Wert“ eingeordnet.

Die Schwere des Eingriffs ist aufgrund der zulässigen GRZ von 0,8 als „Fläche mit hohem Versiegelungsgrad“ anzusehen. Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes

Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I: Gebiet geringer Bedeutung und Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung) sowie Schwere des Eingriffs (Typ A, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 0,6 für das Grünland sowie von 0,8 bis 1,0 für das Feldgehölz und die Randeingrünung.

Der Geltungsbereich ist durch die angrenzenden Gewerbegebiete sowie die bestehende landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet. Unter Berücksichtigung, der geplanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird ein Ausgleichsfaktor für die Viehweide von 0,5 angesetzt, für das Feldgehölz von 1,0. Die relativ geringe Bewertung (auch die Einordnung in die Kategorie „Gebiete geringer Bedeutung“ lt. Leitfaden) der Mähweiden ergibt sich aus den vorgefundenen Eutrophierungszeigern im Bestand (überwiegend Klee) und der damit nicht typisch ausgeprägten extensiven Weidenvegetationsbestände, wie ansonsten im Oberallgäu häufig vorherrschend. Eine regelmäßige Düngung der Flächen ist anzunehmen.

Die bestehende Randeingrünung wird mit dem Faktor 0,8 bewertet. Zwar ist diese Randeingrünung noch relativ jung, jedoch von einer Breite von mindestens 10 m vollumfänglich wirksam. Zudem hat sie sich an das bestehende Feldgehölz angegliedert. Somit erscheint eine Bewertung mit dem Faktor 0,8 gerechtfertigt.

11.2 Ermittlung des Ausgleichbedarfs

Der Ausgleichsflächenbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

- Der Anteil an Gewerbefläche beläuft sich im gesamten Geltungsbereich auf ca. 11.930 m². Diese teilt sich auf folgenden Bestand auf: 7.790 m² Viehweide, 2.220 m² Feldgehölz, 1.420 m² Randeingrünung und 640 m² bestehende Gewerbeflächen (im Änderungsbereich). Im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen, die auch zukünftig als Gewerbeflächen bestehen bleiben, ergibt sich kein Eingriff und damit kein Ausgleichsbedarf. Hinsichtlich der bereits vorgenommenen Kategorisierung der Bestandssituation hinsichtlich seiner Wertigkeit muss das Feldgehölz mit dem Faktor 1,0 ausgeglichen werden, die Viehweide mit Faktor 0,5 und die (ehemalige Randeingrünung) mit dem Faktor 0,8.
- Ca. 2.745 m² werden als private Grünflächen für die Randeingrünung bereitgestellt. Die Randeingrünung im Süden und Südosten des Geltungsbereiches ist deutlich breiter als 5 m und kann sich daher voll wirksam ausbilden. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Randeingrünung durch die geplanten Gewerbeflächen kann damit ausgeschlossen werden. Daher findet aus naturschutzfachlicher Sicht keine Verschlechterung zum Bestand statt und diese Randeingrünung (privates Grün) wird nicht als Eingriff gewertet. Außerdem liegen 244 m² im Südosten innerhalb des Änderungsbereiches der 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“. Bereits in der 3. Änderung wurde diese Fläche als Randeingrünung festgesetzt, im jetzigen Verfahren bleibt sie als Randeingrünung erhalten. Auch dieser Flächenanteil wird daher nicht als Eingriff gewertet.

Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Gleiches gilt für die ca. 90 m² große Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches (Änderungsbereich des „Bebauungsplanes Sulzberg“). Auch diese Randeingrünung bleibt als solche bestehen und stellt daher keinen Eingriff dar.

Zwischen den beiden geplanten Gewerbeflächen ist zudem ein ca. 6,4 m breiter und etwa 55 m langer Streifen privates Grün geplant. Dafür werden Teile der Viehweide sowie des Feldgehölzes überplant. Da beidseitig dieses Streifens Gewerbeflächen direkt angrenzend bestehen werden, ist von einer Beeinträchtigung dieses Grünstreifens auszugehen, der sich damit nicht vollumfänglich hinsichtlich seiner ökologischen Funktion ausbilden kann. Daher wird für diesen Grünstreifen ein Ausgleichsbedarf erforderlich (Faktor 0,5 auf der Viehweide und Faktor 1,0 auf dem Feldgehölz).

- Der Bereich im Nordwesten des Geltungsbereiches, der als Regenrückhaltebecken festgesetzt wird (im Anschluss an das bestehende Regenrückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“), wird als Mulde ohne versiegelte Bereiche ausgeführt. Damit stellt diese Fläche keinen Eingriff im Sinne des §14 BNatSchG dar und wird in der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt (640 m²).

Tabelle 1: Eingriffsermittlung

Planung	Bestand	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Gewerbegebietsflächen	Viehweide	7.790 m ²	0,5	3.895 m ²
Gewerbegebietsflächen	Feldgehölz	2.220 m ²	1,0	2.220 m ²
Regenrückhaltebecken	Viehweide	640 m ²	--	Nicht erforderlich
Private Grünflächen	Viehweide	2.165 m ²	--	Nicht erforderlich
Private Grünflächen	Gewerbeflächen (Änderungsbereich)	100 m ²	--	Nicht erforderlich
Private Grünflächen	Randeingrünung (Änderungsbereich)	335 m ²	--	Nicht erforderlich
Gewerbeflächen	Randeingrünung (Änderungsbereich)	1.420 m ²	0,8	1.136 m ²
Gewerbeflächen	Gewerbeflächen (Änderungsbereich)	640 m ²	--	Nicht erforderlich
Summe		15.310 m²		7.251 m²

Damit ist für das Vorhaben ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 0,725 ha erforderlich, der vom bestehenden Ökokonto der Gemeinde Sulzberg abgebucht wird.

11.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Abdeckung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt über das Ökokonto der Marktgemeinde Sulzberg. Die Gemeinde verfügt über einen Flächenpool mit insgesamt 13.744 m² anrechenbare Ausgleichsflächen, die über verschiedene Maßnahmen auf diversen Flurstücken zustande kommen.

Für den Ausgleich des vorliegenden Vorhabens werden folgende Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Sulzberg herangezogen:

Tabelle 2: Darstellung der für das Vorhaben herangezogenen Ökokontoflächen

Name der Ökokontofläche	Fl.-Nr.	Größe der anrechenbaren Ausgleichsfläche	Benötigte Abbuchungsfläche für Vorhaben	Restfläche der A-Fläche
Erhaltung eines ortsbildprägenden Birnbaumes in Bittris	1758	1.000 m ²	1.000 m ²	0 m ²
Bebauungsplan „Wohngebiet Ottacker Süd“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ottacker West“	1447/5	3.868 m ²	3.868 m ²	0 m ²
Kronenpflege von 3 Alteschen und 2 Rosskastanien in Öschle	2015	1.250 m ²	1.250 m ²	0 m ²
Baumpfleger der Eiche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 263 Gemarkung Sulzberg	263	250 m ²	250 m ²	0 m ²
Baumpfleger der 3 Eichen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1913/0 Gemarkung Sulzberg	1913/0	750 m ²	750 m ²	0 m ²
Pflanzung einer dreireihigen Hecke und Ansaat einer Blumenwiese auf dem Grundstück Fl.-Nr. 92/0 Gemarkung Sulzberg	92/0	3.820 m ²	133 m ²	3.687 m ²
Neubau eines Feuerwehrhauses in Sulzberg (Aufforstung Kemptener Wald)	2511 und 2512	2.806 m ²	0 m ²	2.806 m ²
Summe		13.744 m²	7.251 m²	6.493 m²

Nach Abzug des Kompensationsbedarfs der gegenständlichen Planung verbleiben damit 6.493 m² im Ökokonto der Gemeinde.

Die naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung wird damit vollständig erfüllt. Die Maßnahmen auf den einzelnen Ausgleichsflächen sind gemäß Ökokontoführung der Gemeinde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen.

12 Flächenbilanzierung

Tabelle 3: Flächenbilanzierung

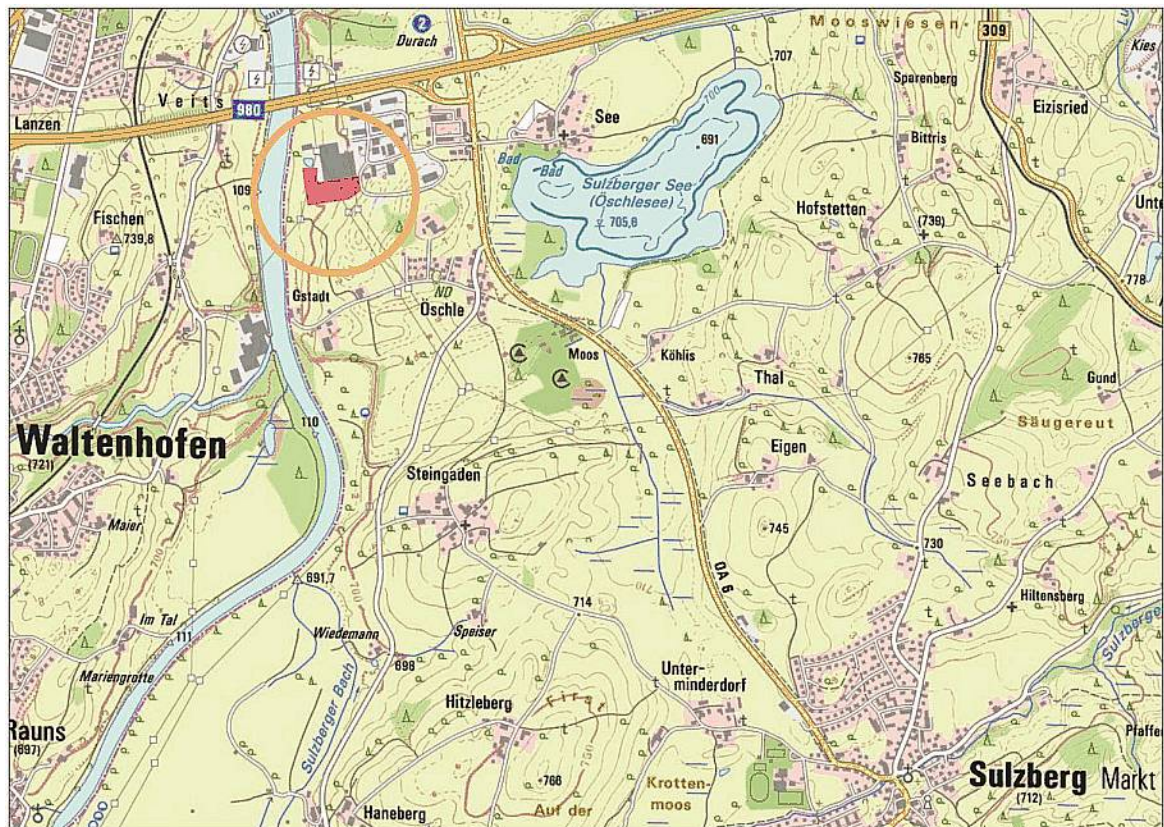
Art der Fläche	Größe der Fläche in ha	Anteil der Fläche in %
private Verkehrsfläche	0,30	20
Gewerbeflächen	0,86	57
Grünflächen	0,32	22
Flächen für Entsorgungsanlagen	0,02	1
Gesamtfläche Geltungsbereich	1,50 ha	100

Markt Sulzberg

4. ÄNDERUNG UND 4. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT GRÜNORDNUNG "GEWERBEPARK SULZBERG" AN DER AUTOBAHN BAB 980

Umweltbericht

Februar 2017



GEGENSTAND

4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980
Umweltbericht

AUFTRAGGEBER

Markt Sulzberg
Rathausplatz 4
87477 Sulzberg



Telefon: 08376 / 9201 – 0
Telefax: 08376 / 9201 – 40
E-Mail: info@sulzberg.de
Web www.sulzberg.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Thomas Hartmann

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Melanie Schmitz – M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Memmingen, den 06.02.2017

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	2
1.1	Grundsätzliches zu Art und Lage des Vorhabens	2
1.1.1	Art und Lage des Vorhabens	2
1.1.2	Naturräumliche Gliederung	5
1.2	Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne	5
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	5
1.2.2	Regionalplan Allägu	7
1.2.3	Flächennutzungsplan	8
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1	Mensch	10
2.1.1	Beschreibung des Schutzgutes Mensch	10
2.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	11
2.2	Tiere und Pflanzen	12
2.2.1	Beschreibung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen	12
2.2.2	Auswirkungen auf den Tiere und Pflanzen	13
2.3	Boden und Geomorphologie	14
2.3.1	Beschreibung des Schutzgutes Boden und Geomorphologie	14
2.3.2	Auswirkungen auf Boden und Geomorphologie	15
2.4	Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	16
2.4.1	Beschreibung des Schutzgutes Wasser	16
2.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	17
2.5	Klima und Luft	18
2.5.1	Beschreibung des Schutzgutes Klima und Luft	18
2.5.2	Auswirkungen auf Klima und Luft	19
2.6	Landschaftsbild	20
2.6.1	Beschreibung des Landschaftsbildes	20
2.6.2	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	21
2.7	Kultur- und Sachgüter	21
2.7.1	Beschreibung der Kultur- und Sachgüter	21
2.7.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	22
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22
3	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	23
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	23

4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	23
4.2	Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	25
4.2.1	Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung	25
4.2.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	26
4.2.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	29
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	29
6	Beschreibung der Methodik bei der Erarbeitung des Umweltberichts und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
7	Maßnahmen zur Überwachung	30
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
9	Literatur	33

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	23
Tabelle 2:	Eingriffsermittlung	28
Tabelle 3:	Darstellung der für das Vorhaben herangezogenen Ökokontoflächen	29
Tabelle 4:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes	32

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersicht über die Lage des Geltungsbereiches im Raum	3
Abbildung 2:	Übersicht über das Plangebiet	4
Abbildung 3:	Regionalplan-Darstellungen im Umfeld des Plangebiets	7
Abbildung 4:	rechtsgültiger Flächennutzungsplan	9
Abbildung 5:	9. Änderung des Flächennutzungsplans	9
Abbildung 6:	Blick nach Norden auf das Gehölz	12
Abbildung 7:	Klimadiagramm Kempten	18
Abbildung 8:	Blick nach Süden auf die Alpen und die Hochspannungsleitungen	20
Abbildung 9:	Blick nach Nordwesten auf die Iller und die A 980	20
Abbildung 10:	Darstellung der Eingriffsfaktoren	28

1 Einleitung

Der Markt Sulzberg plant die 4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980. Die 4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“ dient der Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens. Dem Markt Sulzberg liegt aktuell eine konkrete Bauanfrage vor. Da der Markt stets gewillt ist Arbeitsplätze zu erhalten und neu zu schaffen, um eine ausgewogene Ortsentwicklung zu erzielen, ergibt sich hieraus ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, auf einer ca. 1,5 ha großen Fläche Gewerbeflächen im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet auszuweisen. Das nördlich des Plangebiets ansässige Unternehmen ist gewillt in mehreren Bauabschnitten die Betriebsfläche nach Süden zu erweitern. Die Änderung im nördlichen Bereich beinhaltet die Herausnahme der dort festgesetzten Eingrünungen zugunsten der Gewerbeflächen, da diese auf Grund des direkten Anschlusses nicht weiter Bestand haben können. Die Änderung im östlichen Bereich ist erforderlich, um die Grundstücksschnitte zu optimieren und um genügend Raum für eine erforderliche Geländemodellierung zu schaffen.

Der gegenständliche Umweltbericht behandelt im Sinne des § 2a BauGB die Auswirkungen der 4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Gewerbepark Sulzberg" der Marktgemeinde Sulzberg auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts.

Da die überplante Fläche im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Sulzberg noch nicht als Gewerbefläche dargestellt ist, wird eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.

1.1 Grundsätzliches zu Art und Lage des Vorhabens

1.1.1 Art und Lage des Vorhabens

Der Geltungsbereich der „4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Gewerbepark Sulzberg“ umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 1992/1, 2023 und 2023/1 und hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Die Erweiterungsfläche schließt direkt an den bestehenden Gewerbepark Sulzberg (Bebauungsplan „Gewerbepark Sulzberg“, zuletzt geändert mit 3. Änderung in der Fassung vom 04.12.2009 an und ist derzeit überwiegend unbebaut. Das Plangebiet liegt südlich der BAB 980 und ca. 2,8 km nordwestlich der Ortslage von Sulzberg. Die Marktgemeinde Sulzberg gehört zum Landkreis Oberallgäu und liegt ca. 8 km südöstlich vom Ortskern der kreisfreien Stadt Kempten entfernt. Im Süden und Westen liegen überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen, ca. 100 m westlich der Bebauungsgrenze verläuft die Iller.

Das Gelände ist zurzeit überwiegend als Viehweide mäßig extensiv genutzt. Im Süden der bestehenden Gewerbebebauung grenzt ein gut ausgebildetes Feldgehölz mit drei alten Laubbäumen (Eiche, Esche) an. Nach Süden und Westen ist das Gelände reliefiert: Während im Norden des Plangebietes eine Höhe von ca. 694 m ü. NN vorliegt, steigt das Gelände Richtung Südwesten leicht (auf ca. 702 m ü. NN), im Südosten sehr stark an (bis auf ca. 707 m ü. NN). Von Ost nach West steigt das Gelände von 695 m ü. NN auf 708 m ü. NN an.

Über die Anschlussstelle Dreieck Allgäu der BAB 7 und der Ausfahrt Durach/Sulzberg der BAB 980 ist der Gewerbepark, und somit auch die geplante Erweiterung, optimal an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

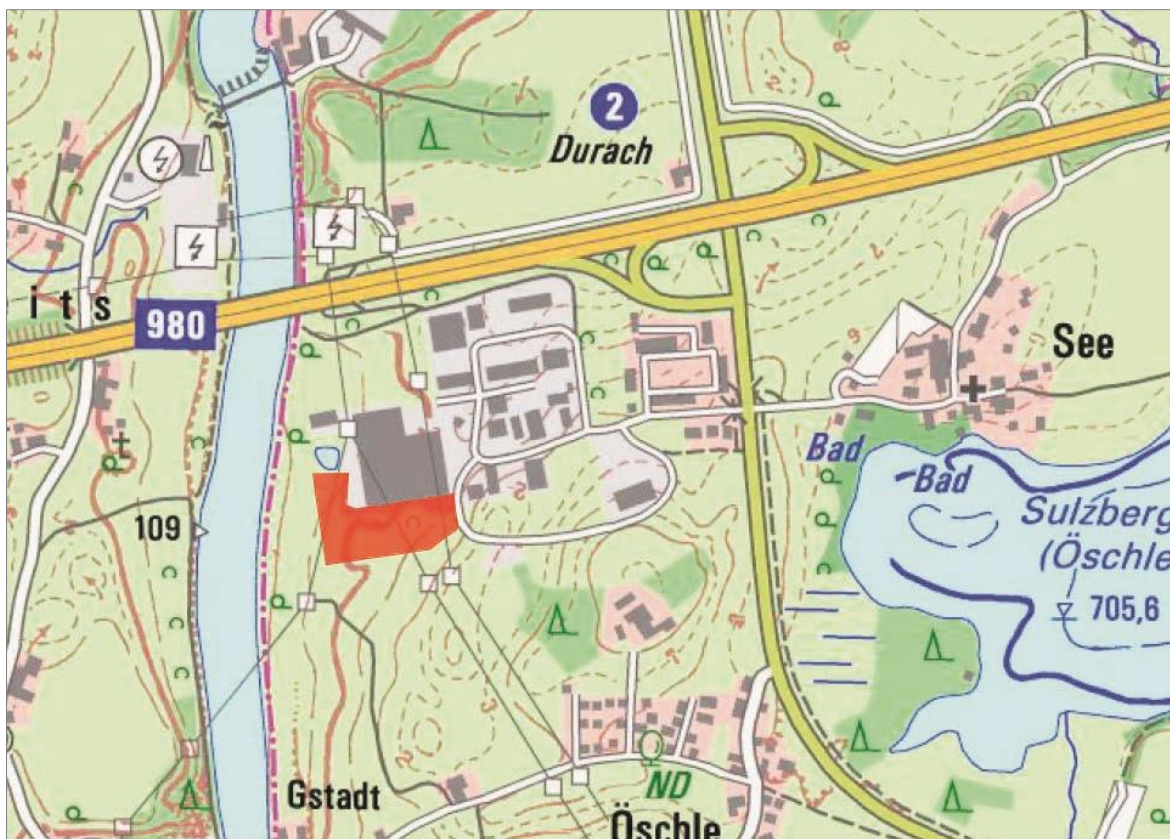


Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Geltungsbereiches im Raum

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbepark Sulzberg“ kann nachfolgender Abbildung 2 entnommen werden.



Abbildung 2: Übersicht über das Plangebiet (unmaßstäblich)

Im Bebauungsplan und Grünordnungsplan sind folgende Nutzungen und Maßnahmen vorgesehen:

- Gewerbegebietsflächen gem. § 8 BauNVO (GE)
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Vorbehaltsfläche für Erweiterung des Regenrückhaltebeckens)
- private Grünflächen mit Bepflanzung (Randeingrünung/Gliederungsgrün) und zur Versickerung des Oberflächenwassers

Im Bebauungsplan wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Zur Sicherstellung einer orts- und landschaftsgerechten Einbindung des Gewerbeparks ist am Ostrand des Geltungsbereiches ein ca. 10 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche vorgesehen. Ebenso wird am Südrand eine knapp 10 m breite private Grünfläche angelegt.

Des Weiteren wird im geplanten Gewerbegebiet die Ansiedelung von Betrieben eingeschränkt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen drei Hochspannungsfreileitungen inkl. Schutzzonen jeweils von Süden nach Nordwest- bzw. Nordost.

Einleitung

1.1.2 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt in der Naturräumlichen Haupteinheit des „Voralpinen Moor- und Hügellands“ (D66) in der naturräumlichen Großeinheit des Alpenvorlands. Die gesamte Region wird geprägt durch das Illertal und Illerbecken (035-B). Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Oberallgäu definiert für die naturräumlichen Einheiten unterschiedliche Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Fachgesetze und Fachpläne in den folgenden Kapiteln berücksichtigt werden.

1.2 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben wie dem Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen des Bundes und des Freistaats Bayern, der Wasserschutz- und Abfallgesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurden bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans auch die fachlichen Vorgaben übergeordneter Planungsebenen berücksichtigt.

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern aus dem Jahr 2013 liegt der Markt Sulzberg landesplanerisch im Allgemeinen ländlichen Raum. Im Norden angrenzend folgt der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen rund um das 7 km entfernte Oberzentrum Kempten.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm seit dem 1. September 2013 für allgemeine ländliche Räume in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei soll im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

Einleitung

2.2.5 Entwicklung und Ordnung im ländlichen Raum

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sicher kann.*

3.1 Flächensparen:

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung:

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]*

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Die Ausweisung von Gewerbeflächen zur Erweiterung des ansässigen Betriebes im Gewerbepark des Marktes Sulzberg fördert die Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur des Ortes. Weiterhin werden die Standortvoraussetzungen für ein mittelständisches Unternehmen, welches einem dominierenden Wirtschaftscluster, der Verpackungsindustrie, in der Region Allgäu zuzuordnen ist.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) *Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

(G) *Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

Die Flächen eignen sich teilweise auf Grund der Hanglage nur bedingt für die landwirtschaftliche Nutzung.

1.2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan Allgäu wird der Markt Sulzberg dem Stadt- Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Sulzberg liegt in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Kempten und liegt am Scheitelpunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung. Zum einen verläuft östlich die Entwicklungsachse Kempten – Füssen (entlang der BAB 7) und westlich die Achse Kempten in Richtung Immenstadt/Sonthofen (entlang der B 19). Westlich grenzt das Unterzentrum Waltenhofen und nördlich das Kleinzentrum Durach an das Marktgebiet Sulzberg an.

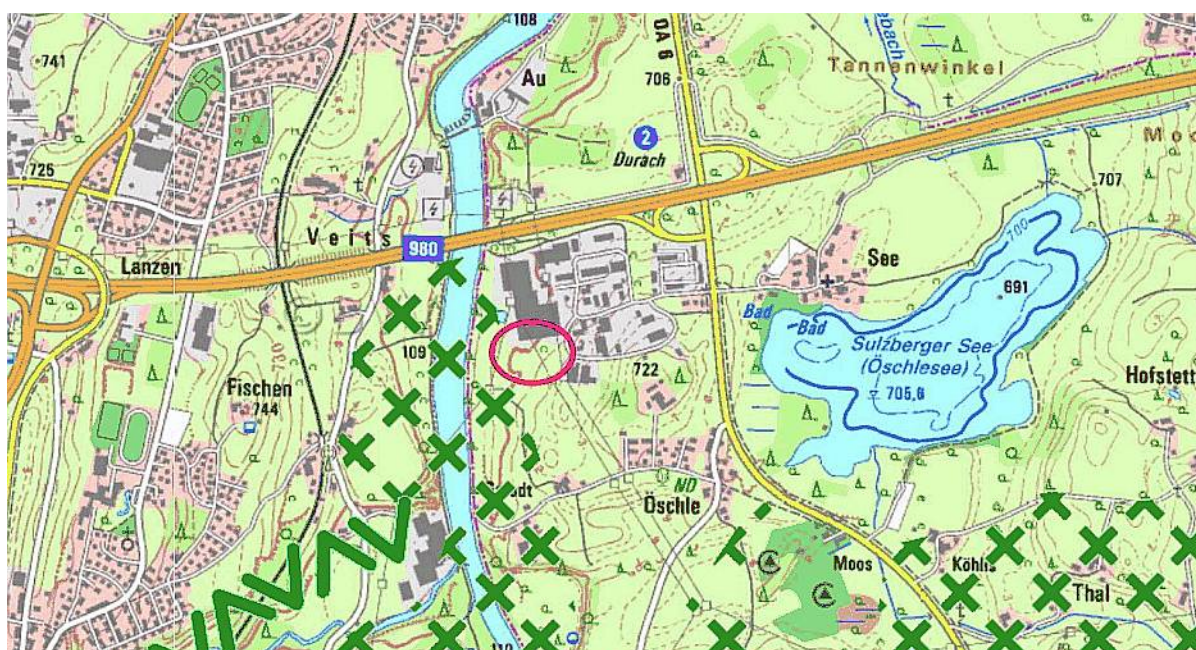


Abbildung 3: Regionalplan-Darstellungen im Umfeld des Plangebiets

Im Markt Sulzberg liegt im Bereich der Iller das Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt H6. Dieses steht allerdings in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet.

Westlich des Ortes Sulzberg verläuft entlang der Iller das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Illerschucht“. Die Auen des Illertals stellen eine wichtige, über weite Strecken durchgehende Biotopstruktur zwischen den Alpen und dem Donauraum dar. Südlich und östlich schließt sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet des Rottachberges und die Umgebung des Rottachsees an. Der nördlich des Marktes Sulzberg gelegene Öschlesee und dessen unmittelbare Umgebung ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Entwicklung von Gewerbeflächen:

Einleitung

Allgemeine Ziele und Grundsätze

- (G) *Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.*

Wirtschaft

- (G) *In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.*
- (G) *Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.*
- (Z) *Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.*
- (Z) *Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.*

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) stehen der Ausweisung entgegen:

Landwirtschaft

- (G) *Die landwirtschaftlich wertvollen Nutzflächen insbesondere in den Tallagen des Alpenraumes, sind als Grundlage einer funktionsfähigen Berglandwirtschaft möglichst zu sichern.*

Über die oben aufgeführten Ziele und Grundsätze hinaus trifft der Regionalplan Allgäu für das Plangebiet sowie für die gegenständlich geplante Nutzung der Fläche keine weiteren, relevanten Aussagen.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Sulzberg in der Fassung vom 15.12.2000 stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die Ausweisung von Gewerbeflächen erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes um den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Der Markt Sulzberg strebt in einem Parallelverfahren die 9. Änderung des Flächennutzungsplans an. Ausgewiesen werden gewerbliche Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr.3 BauNVO.

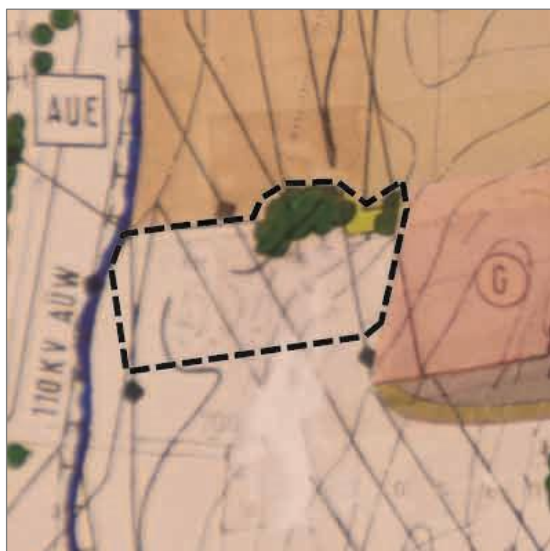


Abbildung 4: rechtsgültiger Flächennutzungsplan



Abbildung 5: 9. Änderung des Flächennutzungsplans

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ziel des nachfolgenden Kapitels ist es, die Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraums zu ermitteln.

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen grundsätzlich verbal-argumentativ und überall dort, wo dies sinnvoll ist, mittels einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch und sehr hoch). Nicht betroffene Schutzgüterfunktionen werden als „nicht relevant“ in der Gesamtbewertung bezeichnet. Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungsintensitäten wird aufgrund der Entwicklung des Gebietes anhand des Festsetzungsumfanges des Bebauungsplanes abgeschätzt.

In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen und die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Beschreibung erfolgt - soweit dies sinnvoll ist – differenziert anhand der baubedingten sowie anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Naturschutzrechts in folgender Unterteilung:

- Schutzgut Mensch (Kap. 2.1)
- Schutzgut Tiere und Pflanzen (Kap. 2.2)
- Schutzgut Boden und Geomorphologie (Kap. 2.3)
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) (Kap. 2.4)

- Schutzgut Klima und Lufthygiene (Kap. 2.5)
- Schutzgut Landschaftsbild (Kap. 2.6)
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Kap. 2.7)
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Kap. 2.8)

Untersuchungsraum:

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter wurde der Untersuchungsraum jeweils so abgegrenzt, dass alle erheblichen Auswirkungen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches erkannt und beurteilt werden können. Dabei wurde – in Abhängigkeit von der wahrscheinlichen Wirkzone – für die einzelnen Schutzgüter unterschiedliche Abgrenzungen verwendet. So wurde beispielsweise die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser auf den Geltungsbereich selbst begrenzt, während für die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima / Luft und Landschaftsbild / Erholung auch umliegende Bereiche, in unterschiedlicher Ausdehnung, mitberücksichtigt wurden bzw. bezgl. der Immissionswirkungen mit zu berücksichtigen sind.

2.1 Mensch

2.1.1 Beschreibung des Schutzgutes Mensch

Innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen „4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbepark Sulzberg“ liegen bisher, mit Ausnahme bebauter Bereiche im Norden und Nordosten (vgl. Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“, 2002) keine Bauungen vor. Im direkten Umfeld befinden sich jedoch im nördlichen und östlichen Anschluss bereits Gewerbeflächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Siedlungsflächen bzw. bewohnte Einzelgebäude. Der überwiegende Teil des Plangebietes unterliegt bisher der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Intensivgrünland. Das bestehende Verkehrsnetz (v.a. A 980), die gewerbliche Nutzung und der landwirtschaftliche Verkehr sind vom Grundsatz her als Vorbelastung für das Plangebiet zu werten.

Die nächsten Wohnbebauungen liegen ca. 350 m südlich des Plangebietes (Weiler „Gstadt“ bzw. Ortsteil „Öschle“). Eine Ausweisung neuer Wohnflächen um den Geltungsbereich ist nicht vorgesehen. Damit werden zukünftig auch keine Konflikte durch die vorliegende Planung erwartet.

Die Wohnumfeldfunktion die, um geschlossene Ortschaften, in einem Bereich von 400 m bzw. bei Einzelhöfen in einem Bereich von 100 m wirksam ist, betrifft zum einen die Anwesen „Gstadt“ sowie den westlichen Teil des Ortsteils „Öschle“.

Bezüglich der Freizeit- und Erholungsfunktion des Untersuchungsgebiets ist nicht davon auszugehen, dass das überplante Gebiet herausragende Funktionen in diesem Bereich erfüllt. Es bestehen keine Wegeverbindungen oder Freizeitziele innerhalb des Plangebiets. Der Iller-Radweg entlang der Iller verläuft in diesem Abschnitt westlich des Fließgewässers.

Das Schutzgut Mensch wird in seinem Bestand für das Plangebiet zusammengefasst mit gering bewertet.

2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Auswirkungen konzentrieren sich auf die Erschließung und die Errichtung der jeweiligen Gewerbebetriebe. Die Erschließungsmaßnahmen des Bauabschnittes und der Neubau von Gewerbebetrieben sind nur über einen relativ kurzen Zeitraum zu erwarten. Infolge der Baumaßnahmen treten als Wirkpfade Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen auf. Grundsätzlich ist eine Belastung der umliegenden Anwohner durch die baubedingten Lärmimmissionen zwar nicht auszuschließen. Die baubedingten Auswirkungen werden jedoch aufgrund der vielschichtigen Vorbelastungen und der vorübergehenden Dauer als gering beurteilt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Ortsteil „Öschle“ (ca. 350 m Entfernung) liegt z. T. im maßgeblichen Radius für siedlungsnahen Freiraum für Wohngebiete. Grundsätzlich ist für das Plangebiet „4. Änderung und 4. Erweiterung Gewerbepark“ sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte durch eine Emissionskontingentierung eingehalten werden, so dass negative Auswirkungen auf die umliegenden Anwesen vermieden werden.

Für das Plangebiet ist daher die gewerbliche Nutzung hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens beschränkt. Für die Flächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungen die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von

- • 62 dB(A)/m² tags (6.00 – 22.00 Uhr)
- • 47 dB(A)/m² nachts (22.00 – 6.00)

nicht überschreiten.

Damit soll sichergestellt werden, dass eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebietes möglich ist. Im Übrigen haben Betriebe, die lärmintensive Tätigkeiten außerhalb des Betriebsgebäudes im Freien durchführen oder die in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) arbeiten, durch ein Schallschutzgutachten eines qualifizierten Schallschutzgutachters nach § 26 BImSchG im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden.

Andererseits bestehen erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen der BAB 980 auf den geplanten Erweiterungsabschnitt.

Neben den gesetzlichen Anforderungen kann im Vergleich zur Bestandssituation aber grundsätzlich eine gewisse Zunahme der betriebsbedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubimmissionen und eine Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs (verkehrsbedingte Lärmimmissionen) an den Hauptzufahrten (Kreisstraße OA 6) nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Insbesondere aufgrund des Wohngebietes, dessen Wohnumfeldfunktion beeinträchtigt wird, muss im Plangebiet die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte sichergestellt werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung und der geringen Erholungsfunktion des Plangebiets werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch - vorbehaltlich der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (BImSchG, TA Lärm, TA Luft) sowie der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen - als gering-bedeutend bewertet.

2.2 Tiere und Pflanzen

2.2.1 Beschreibung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend intensiv bis mäßig extensiv als Mähweide / Viehweide genutzt. Die im Norden an die bestehenden Gewerbeflächen anschließende Hangkante, ist von einem relativ gut entwickelten Gehölz mit drei alten Laubbäumen (Eiche, Esche) sowie mehreren mittelalten und jüngeren standortgerechten Bäumen bewachsen. Im Unterwuchs finden sich neben Stickstoffzeigern wie der Brennessel auch das invasive Indische Springkraut (*Impatiens glandulifera*). Diese Gehölzstruktur, die im Zuge der geplanten Erweiterung vollständig entfernt werden muss, ist als höherwertig einzustufen. Bei der Begehung im Juli 2016 wurden im Geltungsbereich Frösche (Braunfrosch, nicht bestimmt) innerhalb der Viehweide (südlich des o. g. Gehölzes) vorgefunden sowie am Rand zum Gehölz diverse Libellenarten (unbestimmt).



Abbildung 6: Blick nach Norden auf das Gehölz

Der Bereich ganz im Norden des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Änderungsbereiches des BP „1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg an der Autobahn BAB 980“ mit integriertem Grünordnungsplan aus dem Jahr 2002. Dort ist bislang, mit Ausnahme von Teilen des bestehenden Gehölzes, Randeingrünung festgesetzt worden. Im Zuge der neuen Planung werden diese Bereiche als Gewerbeflächen überplant, die geplante Randeingrünung wird in südlicher Richtung verschoben.

Im Osten des aktuellen Geltungsbereiches sind ebenfalls kleinflächig bereits festgesetzte Randeingrünungen der 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" von 2009 durch die neue Planung (zukünftig weiterhin Randeingrünung) betroffen. Die Randeingrünungen im Bestand werden, trotz des relativ jungen Alters, jedoch der Breite von mehr als 5 m gemäß Bebauungspläne, als mittel-bedeutsam eingestuft (geplante ökologische Funktion kann sich entfalten).

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich in erster Linie bestehende Gewerbeflächen (Norden, Osten) bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden und Westen grenzen zunächst weitere Viehweiden an den Geltungsbereich an, anschließend ist die Terrassenkante bis hinunter zur Iller als Grünland genutzt. Die Ufergehölze entlang der Iller in ca. 90 m Entfernung vom Westrand des Geltungsbereiches sind in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst (Nr. 8327-0273, TF 02, „Schmale Gehölzsäume entlang der Iller von Waltenhofen bis südlich Rottach“).

Ca. 170 m südwestlich des Geltungsbereiches liegt ein flächenhafter Nachweis der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) entlang der Iller Richtung Süden vor. Dort wurde 1996 die Wasserramsel nachgewiesen. Auf einer Fläche westlich der Iller (ca. 190 m westlich) wurden in den feuchten und nassen Hochstaudenfluren entlang der Iller südlich von Hegge diverse Tagfalterarten (Nachweisjahr 1992) erfasst. Ein weiterer Fundpunkt der Artenschutzkartierung liegt ca. 390 m südlich des Plangebietes im Ortsteil „Gstadt“, wo 1995 der Grasfrosch nachgewiesen wurde.

Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet oder im direkten Anschluss daran weder amtlich kartierte Biotope noch sonstige, im Sinne der Naturschutzgesetzgebung unter Schutz gestellte Flächen oder Strukturen.

Zusammengefasst wird der Bestand im Schutzgut Tiere und Pflanzen für den Untersuchungsraum mit gering bis mittel bewertet.

2.2.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Baubedingte Auswirkungen:

Die mit der Bebauung des Plangebietes entstehenden Beeinträchtigungen durch Abschieben des Oberbodens und durch zusätzlichen Baustellenverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen, Staub, Licht, etc.) sind als nicht erheblich einzustufen. Darüber hinaus ist die baubedingte Entfernung des Gehölzbestandes zu berücksichtigen, welche als Eingriff mittlerer Intensität zu bewerten ist. Baubedingte Beeinträchtigungen von Offenlandarten (z. B. Feldlerche) sind eher unwahrscheinlich, da der Geltungsbereich aufgrund der angrenzenden Vorbelastung (insbesondere Kulissewirkung, Beunruhigung und Nutzung) und Habitatausstattung für bodenbrütende Vogelarten nur eine geringe Eignung aufweist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Als wesentlichste anlagebedingte Auswirkung einer Umsetzung der Planung ist die Überbauung und der daraus resultierende Verlust der Vegetationsstrukturen und Teil-Lebensräume innerhalb des Geltungsbereichs zu betrachten. Die Inanspruchnahme der Lebensräume mit geringer Wertigkeit (Grünland/Viehweide) für eine Gewerbebebauung im gegenständlich geplanten Umfang gilt als Eingriff mit geringer Beeinträchtigungsintensität. Die Überbauung der als mittelwertig einzustufenden Gehölzstrukturen (Feldgehölz, Randeingrünung) ist dagegen laut Leitfaden mit einer mittleren Eingriffsschwere zu bewerten.

Die nutzungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Umwidmung des Geltungsbereichs in dicht bebaute Gewerbeflächen sind in erster Linie in neu entstehenden Lärm- oder Schadstoffemissionen zu sehen, die infolge der gewerblichen Nutzung und der daraus resultierenden höheren Verkehrsaufkommen entstehen. Aufgrund der als gering zu erwartenden Intensität werden diese Auswirkungen insgesamt jedoch als eher geringfügig eingestuft.

Durch den Wegfall des Feldgehölzes, das diversen Arten als Trittsteinbiotop zwischen den gewässerbegleitenden Gehölzen der Iller im Westen und der nächsten Gehölzinseln ca. 160 m südöstlich des Geltungsbereiches dienen kann, kann es zu Beeinträchtigungen des Biotopverbunds kommen. Auf die in der Bayerischen Biotopkartierung bzw. die im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Oberallgäu genannten Strukturen und Artnachweise im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs hat das geplante Vorhaben dagegen keine nennenswerten Auswirkungen.

Insgesamt werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Untersuchungsraum mit mittel bewertet.

2.3 Boden und Geomorphologie

2.3.1 Beschreibung des Schutzgutes Boden und Geomorphologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Der Hang im Süden ist gemäß Baugrundgutachten überwiegend nicht natürlich entstanden, sondern aufgefüllt.

Die Entwicklung der Topographie und des Bodens hängt eng mit der geologischen Entwicklung zusammen. Während im Norden des Plangebietes eine Höhe von ca. 694 m ü. NN vorliegt, steigt das Gelände Richtung Südwesten leicht (auf ca. 702 m ü. NN), im Südosten sehr stark an (bis auf ca. 707 m ü. NN). Von Ost nach West steigt das Gelände von 695 m ü. NN auf 708 m ü. NN an. Diese Topographie resultiert grundsätzlich aus der Geomorphologie, im vorliegenden Fall liegen allerdings anthropogene Aufschüttungen in dem Hangbereich vor. Aus geologischer und bodenkundlicher Sicht lassen sich die Verhältnisse im Plangebiet daher folgendermaßen beschreiben:

Der geologische Untergrund wird laut Geologischer Übersichtskarte (M 1:25.000) im Geltungsbereich maßgeblich von einer ungegliederten Fernmoräne (im allg. schluffreiche Grundmoräne) gebildet. Daran schließen sich westlich (betrifft lediglich den äußersten Westrand des Geltungsbereiches) ältere Auenablagerungen im Illertal, die aus Feinsand und Schluff (meist > 1,5m) über Kies bestehen, an. Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend herrschen sowohl spätwürmglaziale und postglaziale Schotter vor. Insgesamt ist das Umland des Plangebietes hinsichtlich der geologischen Strukturen deutlich durch die Eiszeiten geprägt und sehr unterschiedlich.

Laut Übersichtsbodenkarte des Freistaats Bayern herrschen im Plangebiet über der Fernmoräne und damit im Hauptanteil des Geltungsbereiches überwiegend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) vor. Über den älteren Auenlehmen ganz im Westen hat sich dagegen fast ausschließlich Vega aus Schluff bis Lehm (Auensediment) gebildet

In der landwirtschaftlichen Standortkartierung wird das Projektgebiet überwiegend einer Grünlandnutzung aus Frischwiesen und Weiden der Ertragsklasse 3 zugeordnet. Dies entspricht einer guten drei- bis vierschürigen Wiese oder Umtriebsweide. Lediglich im Bereich, der von Auenlehmen im Westen geprägt ist, liegt dagegen nur eine Ertragsklasse von 2 vor (gute, zwei- bis dreischürige Wiesen, Koppelweiden). Laut Bodenschätzung liegen für den Geltungsbereich Grünlandzahlen zwischen 51 und 59 (mittel) vor.

Vorbelastungen bestehen für die Böden im Untersuchungsgebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Zudem ist gemäß dem geotechnischen Bericht (fm geotechnik) ein großer Teil des Hangbereiches von Auffüllungen und Abraummaterial geprägt. Diese bestehen laut dem geotechnischen Profil aus Sanden, Kiesen, einzelnen Steinen sowie Ziegelresten (kein Altlastenverdacht).

Aufgrund der Bodentypen, Bodenarten und der Bodengütekarte kann für das Plangebiet die Speicher- und Reglerfunktion der Böden mit mittel und die Lebensraumfunktion mit gering bis mittel abgeschätzt werden.

2.3.2 Auswirkungen auf Boden und Geomorphologie

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Beseitigung von anstehendem Mutterboden sowie maßgeblich der anthropogenen Auffüllung und der bindigen Deckschichten findet eine Veränderung und Umgestaltung des Bodens und des Reliefs statt. Gleichzeitig werden auch die Randbereiche für die Zwischenlagerung des Erdaushubs und der Einrichtungsflächen durch Verdichtung etc. beeinträchtigt. Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass der vorhandene Boden hauptsächlich aus Verwitterungslehm und lehmig-schluffigen Moränenablagerungen besteht. Aufgrund der bindigen Zusammensetzung besteht im Plangebiet nur eine geringe Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Geomorphologie sind entsprechend der Bestandsbewertung (Ertrags-, Speicher- und Reglerfunktion) als „mittel bis hoch“ einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die anlagebedingten Überbauungen und Versiegelungen von Böden führen zu einem vollständigen Verlust der Speicher- und Reglerfunktion, der Ertrags- sowie Lebensraumfunktion des Bodens. Dieser vollständige Funktionsverlust tritt in erster Linie jedoch nur in versiegelten und bis zu einem gewissen Grad auch in überbauten Bereichen ein.

Auf den von Überbauung und Versiegelung betroffenen Flächenanteilen gehen die Ertrags-, Speicher-, Regler- und Lebensraumfunktion vollständig verloren. Diese Auswirkungen sind als mittel bis hoch zu bewerten. Im Bebauungsplan wird der Grad der Versiegelung durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 begrenzt und durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen gemindert.

Ein weiterer Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der notwendigen Geländeangleichungen, vor allem bei größeren, flächenintensiven Bauvorhaben durch die erforderlichen Hanganschnitte im Süden unvermeidbar. Nach vorliegenden Planungen sind für das geplante Bauvorhaben im südlichen Quartier Hanganschnitte bis zu einer Tiefe von 11 m notwendig. Somit sind hier erhebliche Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs zu erwarten.

In der Gesamtbewertung der einzelnen Bodenfunktionen sind die Auswirkungen der Bodenversiegelung und der Erdbewegung deshalb als „hoch“ einzustufen, während für die nicht überbaubaren Flächen mittlere Auswirkungsintensitäten erwartet werden.

2.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

2.4.1 Beschreibung des Schutzgutes Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt kein Oberflächengewässer vor. Im Umfeld des Plangebietes fließt im Westen (in ca. 100 m Entfernung) die Iller. Der Sulzberger See liegt als Stillgewässer ca. 700 m östlich.

Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Hochwassergefahrenfläche für ein HQ100 entlang der Iller grenzt allerdings nur wenige Meter westlich an die Grenze des Geltungsbereiches (ca. 15 m entfernt). Der nordwestliche Teil des Plangebietes (Bereich der Auenlehme) ist laut dem Informationsdienst des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Im Plangebiet liegen laut hydrogeologischer Karte (M 1:500.000) entsprechend der geologischen Untergliederung (vgl. Kapitel Boden und Geomorphologie) drei verschiedene Grundwasserleiter vor: Der westliche Bereich entlang der Terrassenkante zur Iller wird durch sandigen Kies aus quartären Flussschottern gebildet, der als ergiebiger Poren-Grundwasserleiter hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit

klassifiziert wird. Der Bereich im Norden (Tallage, direkt angrenzend an die bestehende Gewerbebebauung) wird ebenfalls durch fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter) aus sandigem, z.T. konglomeriertem Kies gebildet. Auch dieser Poren-Grundwasserleiter hat hohe bis sehr hohe Durchlässigkeiten. Der höher liegende Bereich im Süden des Geltungsbereiches wird dagegen durch Moränenablagerungen gebildet. Dort wechselt kleinräumig unterschiedlich sandiger, schluffiger oder toniger Kies (Diamikt, u.a. Geschiebemergel), z.T. konglomeriert. Bewertet wird diese hydrogeologische Einheit als Poren-Grundwasserleiter mit lokaler Grundwasserführung mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder Poren-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten.

Die Grundwasserfließrichtung läuft mit hoher Wahrscheinlichkeit nach Nordwesten bzw. Norden Richtung Iller. Detaillierte Aussagen zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor, allerdings ist anzunehmen, dass er im Norden und Nordwesten gering(er) ist, im Süden auf der Moräne dagegen groß. Detailliertere Angaben zur Grundwasserqualität oder -fließrichtung liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor. Tendenziell ist aufgrund der landwirtschaftlich recht intensiven Nutzung zwar von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten.

Insgesamt wird die Bestandssituation im Schutzgut Wasser mit mittel bis hoch bewertet.

2.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern im Untersuchungsraum werden an dieser Stelle ausschließlich die möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser untersucht, die sich bei Umsetzung der Planung ergeben können.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bebauung des Geltungsbereiches sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Nährstoffeinträge) nicht gänzlich auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert und ist insgesamt als gering einzustufen. Allerdings ist im Änderungsbereich I als Folge der notwendigen Hanganschnitte (bis zu einer Tiefe von 11 m) ein Anschneiden von grundwasserführenden (Zwischen-)Schichten nicht im Vorwege auszuschließen. Sollte dies der Fall sein, sind ebenfalls geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu treffen. Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser mit „mittel“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Als mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Flächenversiegelung) sowie eine Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse (Qualität, Fließrichtung) durch die geplanten Baukörper möglich.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens im Plangebiet muss eine fachgerechte Entwässerung des Geltungsbereiches sichergestellt werden. Entsprechend dem Gesamtkonzept des Plangebietes zur Niederschlagswasserbehandlung ist vorgesehen, das abfließende Oberflächenwasser in einem Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Geltungsbereiches zu sammeln.

Insgesamt sind die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser), unter Berücksichtigung der geplanten GRZ, der Vorbelastungen und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, als „mittel“ einzustufen.

2.5 Klima und Luft

2.5.1 Beschreibung des Schutzgutes Klima und Luft

Der Untersuchungsraum liegt im Klimabezirk "Schwäbisches Alpenvorland" im Übergangsbereich zu den Alpen. Hauptwindrichtung ist Südwest bis West. Im Gemeindegebiet ist der kontinentale Charakter der Niederschlagsverteilung ausgeprägt, was ein deutlich erkennbares hochsommerliches Maximum (ca. 16°C) und ein Minimum (ca. -2°C) im Spätwinter zur Folge hat.

Der Markt Sulzberg liegt bereits im Staubeereich des Voralpenlandes; dies macht sich durch höhere Niederschlagsraten (ca. 1.200 mm/a) bemerkbar. Herangezogen werden können die Klimadaten von Kempten (rund 8 km entfernt zum Plangebiet) (Abbildung 7).

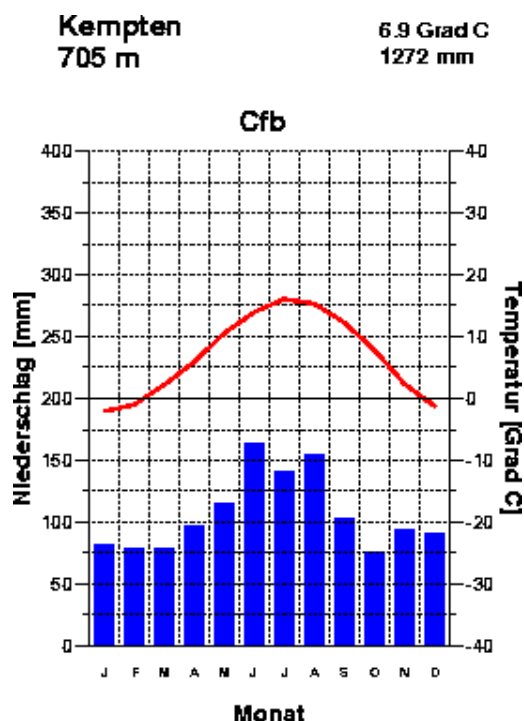


Abbildung 7: Klimadiagramm Kempten (www.klimadiagramme.de)

Aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung ist der geplante Geltungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen. Von einem Kaltluftabfluss in Richtung Nordwest ist aufgrund der dorthin abfallenden Geländeoberfläche auszugehen. Ein relevanter Siedlungsbezug liegt jedoch, u.a. durch die BAB 980, nicht vor. Das Gehölz ist zwar nur relativ kleinflächig ausgebildet, trotzdem kann dem Baumbestand eine gewisse Funktion zur Verbesserung der Lufthygiene (Sauerstoffbildung bzw. Luftfilterung, klimatische Funktion) zugesprochen werden.

Eine Vorbelastung des Plangebiets liegt aufgrund landwirtschaftlicher Emissionen (Geruchs- und Staubentwicklung) vor. Auch die Lufthygiene ist durch die verkehrsbedingten Emissionen der A 980 bereits als vorbelastet zu werten.

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Klima und Lufthygiene in seinem Bestand hier eine geringe bis mittlere Bedeutung zu.

2.5.2 Auswirkungen auf Klima und Luft

Baubedingte Auswirkungen:

Der im Geltungsbereich vorhandene Gehölzbestand muss baubedingt entfernt werden. Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen erreichen jedoch im Hinblick auf die Vorbelastungen keine planungsrelevante Intensität.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich verhindern. Die Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet wirkt sich auf die lufthygienische Situation jedoch nicht erheblich aus, da (inkl. dem projektbedingt verursachten Verkehr) keine relevanten Schadstoffemissionen auftreten werden.

Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet durch die Bebauung zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten (zumal nicht von einem nennenswerten Kaltluftabfluss mit Siedlungsbezug auszugehen ist). Auch die Entfernung des Feldgehölzes trägt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes bei.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (grünordnerisches Konzept), als „gering bis mittel“ einzustufen.

2.6 Landschaftsbild

2.6.1 Beschreibung des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist durch die Tallandschaft der Iller bzw. dem voralpinen Moor- und Hügelland aus Moränenzügen der Würmeiszeit aufgebaut. Die Landschaft ist durch ausgedehnte Grünlandflächen geprägt. Aus dem Plangebiet ergeben sich Blickbezüge nach Süden zur Alpenkette, die jedoch durch die bereits bestehende Bebauung und Energieversorgungsleitungen eingeschränkt bzw. vorbelastet sind. Zudem ist der Blickbezug nach Westen auf die Iller als positiv zu werten, auch dort jedoch durch die Energieversorgungsleitungen in eingeschränkter Qualität.

Nach Norden, Nordwesten und Nordosten dagegen ist das Landschaftsbild aufgrund der bestehenden Gewerbebebauung sowie den Blick auf die A 980 als vorbelastet zu bewerten. Das Gelände steigt Richtung Südosten deutlich an.



Abbildung 8: Blick nach Süden auf die Alpen und die Hochspannungsleitungen



Abbildung 9: Blick nach Nordwesten auf die Iller und die A 980

Bezüglich der Freizeit- und Erholungsfunktion des Untersuchungsgebiets ist nicht davon auszugehen, dass das überplante Gebiet herausragende Funktionen in diesem Bereich erfüllt. Es bestehen keine Wegeverbindungen oder Freizeitziele innerhalb des Plangebiets. Der Iller-Radweg entlang der Iller verläuft in diesem Abschnitt westlich des Fließgewässers.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die maßgebende zu beurteilende Landschaftsbildqualität nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart, Naturnähe, Kulisse und Vorbelastung in seiner Gesamtbewertung als gering, in Teilen (mit natürlichen Reliefierung des Geländes, prägender Gehölzbestand) auch als „mittel“ zu beurteilen. Bezüglich der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Eingriffen im Geltungsbereich ist jedoch zu berücksichtigen, dass die geplante Erweiterung an bestehende Bebauung anschließt und dadurch im Hinblick auf das Landschaftsbild keine Neuschaffung von negativen Blickbeziehungen vorliegt.

Das Landschaftsbild bestimmt auch wesentlich die Erholungseignung des Landschaftsraumes, der für das Plangebiet mit gering bewertet wird. Erst außerhalb des Geltungsbereiches, entlang der Wanderrouten entlang der Iller bzw. dem Seebad am Sulzberger See ca. 800 m östlich des Geltungsbereiches, kann von einer hohen Erholungseignung ausgegangen werden.

2.6.2 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauarbeiten ist mit optischen (z.B. durch Baukräne oder zwischengelagerten Oberboden) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich beschränkt und tendenziell nur von geringer Eingriffsschwere. Allerdings kommt noch die baubedingte Entfernung des Gehölzbestandes sowie die notwendigen Veränderungen der Geländemorphologie (Hanganschnitte bis zu einer Tiefe von 11 m) hinzu, welche als Eingriff mittlerer Intensität zu bewerten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Unter Berücksichtigung der max. zulässigen Gebäudehöhen (bis zu 16 m über Gelände) ist im geplanten Gewerbepark die bauliche Entwicklung – unter Berücksichtigung des Reliefs – nicht relevant höher als der Gebäudebestand in den bestehenden Gewerbegebietsbereichen.

Die notwendigen Hanganschnitte bis zu einer Tiefe von ca. 11 m wirken sich zwar negativ auf das Landschaftsbild aus. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass der obere Hangbereich durch die eingetieftete Lage der Gewerbebauten (Hallen) weitestgehend in seiner Fernwirkung erhalten bleibt und im Wesentlichen nicht durch exponierte Hallenkörper unterbrochen wird. Der geplante Hanganschnitt selbst wird von der relevanten Blickrichtung von Süden nach Norden nur bedingt durch die vorstehenden Gebäude erkennbar sein. Damit ist auch die Sichtbeziehung der im Süden nahe gelegenen Wohnbebauung auf das künftige Gewerbe ausgeschlossen bzw. stark minimiert. Außerdem kann mit der festgelegten Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen und blütenreicher Hochstaudenfluren innerhalb der geplanten Randeingrünung in Süden und Osten hier auch eine gewisse Aufwertung des Schutzgutes Landschaftsbild erreicht werden.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie des grünordnerischen Konzeptes lässt sich die geplante 4. Änderung und 4. Erweiterung des Gewerbeparks Sulzberg noch verträglich in das Orts- und Landschaftsbild integrieren.

Insgesamt werden deshalb nur mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild erwartet.

2.7 Kultur- und Sachgüter

2.7.1 Beschreibung der Kultur- und Sachgüter

Schutzziel ist es, Kultur-, Bau-, Bodendenkmäler sowie wirtschaftlich bedeutsame Güter und ggf. deren Umgriff zu erhalten.

Innerhalb des Geltungsbereichs und in seinem direkten Umfeld liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne der Denkmalschutzgesetze. Allgemein ist jedoch Art. 8 DSchG zu beachten. Das nächstgelegene Bodendenkmal (D-7-8327-0102; Burgstall des Mittelalters

sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der abgegangenen Kirche St. Vitus und ihres Friedhofs in Veits) liegt in einer Entfernung von etwa 240 m nordwestlich des Geltungsberichts auf der Westseite der Iller. Der ebenfalls mittelalterliche bzw. aus der frühen Neuzeit stammende Burgstall (Ortsteil Fischen, Nr. D-7-8327-0017) liegt ca. 280 m südwestlich des Plangebietes. Darüber hinaus liegen im vom Plangebiet einsehbaren Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler. Aufgrund der dichten Uferbegleitgehölze entlang der Iller sind beide Ortsbereiche vom Geltungsberichts aus nicht gut einsehbar.

Als Sachgüter können die im Umfeld des Plangebiets verlaufenden Hoch- und Mittelspannungsleitungen sowie die unmittelbar angrenzende bestehende Gebäudesubstanz und Verkehrsinfrastruktur eingestuft werden, die durch das gegenständliche Vorhaben jedoch nicht betroffen sind. Darüber hinaus bestehen keine sonstigen Sachgüter (z.B. Oberflurhydranten, Wegkreuze o.ä.) im Plangebiet oder seinem direkten Umfeld.

Insgesamt wird der Bestand an Kultur- und Sachgütern im Plangebiet daher mit gering bewertet.

2.7.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind aufgrund ihres Fehlens im Plangebiet und seinem relevanten Umfeld aktuell nicht zu erwarten.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der gegenständlichen Planung auf Kultur- und Sachgüter mit gering bewertet.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei den vorhabensbezogenen Wechselwirkungen können die üblichen Wirkpfade festgestellt werden, die sich auf einige Schutzgüter sowohl positiv, als auch negativ auswirken.

Je höher der Anteil an Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen wird, desto besser können die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Landschaft, Klima/Luft, Arten/Lebensgemeinschaften und Boden kompensiert und auch die Aufenthaltsqualität (gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen) positiv beeinflusst werden.

Demgegenüber werden durch einen hohen Versiegelungsgrad die Lebensräume für Tiere und Pflanzen reduziert, eine Kaltluftentstehung vermindert und es liegen Verluste von Bodenfunktionen vor.

Je höher der Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen, umso besser können die negativen Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden sowie Tiere und Pflanzen aber auch auf die Aufenthaltsqualität (gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen) kompensiert werden. Festsetzungen über den Umgang mit Niederschlagswasser führen auf der einen Seite zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen im Schutzgut Wasser, gleichzeitig entstehen durch die Schaffung von Versickerungsflächen aber auch offene Flächen innerhalb sonst recht stark versiegelten Gebieten, die für bestimmte Tier- und Pflanzenarten gegenüber der bisherigen Nutzung oft sogar

Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

ein höheres ökologisches Potential aufweisen. Zudem können Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima und Lufthygiene durch die Aufrechterhaltung von Verdunstungsflächen gemindert werden.

Die Erholungsnutzung korreliert stark mit dem Schutzgut Landschaft. Eingriffe ins Landschaftsbild führen in der Regel auch häufig zu einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung. Strukturarme oder durch technische Strukturen vorbelastete Räume sind grundsätzlich für die freizeitgebundene Erholungsnutzung nur gering bedeutsam.

Zusammenfassend betrachtet, liegen keine besonderen, über die üblichen Beziehungen hinausgehenden, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vor.

3 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich auch zukünftig als landwirtschaftliche genutzte bzw. mit Feldgehölz und Randeingrünung bestandene Fläche erhalten bleiben. Damit würden die Bodenfunktionen (Speicher- und Regler-funktion, Ertragsfunktion) und das als Trittsteinbiotop fungierende Feldgehölz weiter bestehen bleiben. Gleichzeitig bliebe auch die Kaltluftentstehung mit Abfluss in nordöstliche Richtung bestehen. Weiterhin würden auch die bestehenden Vorbelastungen (BAB 980, bestehende Gewerbenutzung im Umfeld und landwirtschaftliche Nutzung) im Plangebiet wirken.

Der weitere Ausbau des Gewerbeparks Sulzberg würde an diesem günstigen Standort, direkt an der Anschlussstelle der A 980 und nahe dem Autobahndreieck an der BAB 7, entfallen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Mensch/ Lärm / Schadstoffe / Aufenthaltsqualität	Lärmimmissionen	<p>Bei Bedarf Reduzierung von Lärmimmissionen durch die A 980 auf die Quartiere des geplanten Gewerbegebietes durch Umsetzung von gezielten Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Einschränkungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Schadstoffemissionen</p> <p>Begrenzung der Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet durch eine Emissionskontingentierung</p> <p>Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Durchgrünung und Eingrünung des Gewerbegebietes</p>
Luft / Klima	Überbauung	<p>Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume).</p> <p>Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß (zulässige GRZ 0,8) und Einplanung von Grünflächen im Geltungsbereich</p>
Boden	Abtrag der Auffüllung und Bodenversiegelung	<p>Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf öffentlichen und privaten Flächen mit GRZ 0,8</p> <p>Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß (Festsetzungen durch FOK unter Berücksichtigung des Reliefs)</p> <p>Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)</p>
Wasser / Grundwasser	Überdeckung	<p>Nach Möglichkeit Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch die Möglichkeit extensiv begrünter Flachdachbereiche</p>
Arten und Lebensgemeinschaften	Lebensräume	<p>Anreicherung der Landschaft durch die Entwicklung von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen</p>
Landschaftsbild / Erholung	Fernwirkung	<p>Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Randeingrünung und Baugestaltung (Reduzierung der max. Gebäudehöhen).</p>

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Kultur- und Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG

4.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 Bay-NatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

4.2.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs bildet der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegebene Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“.

Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

Unter Berücksichtigung dieser Gesetzesgrundlage wird die Ausgleichbarkeit des Eingriffs, der zu nachhaltigen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter führt, wie folgt beurteilt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung folgende wesentliche Eingriffe:

- Verlust bzw. Beeinträchtigung von (Teil-)Lebensräumen (Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Versiegelung und Überbauung von Boden (Eingriff in das Schutzgut Boden)
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von Blickbeziehungen (Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild)

Das Gelände ist zurzeit überwiegend als Viehweide intensiv bis mäßig extensiv genutzt. Im Süden der bestehenden Gewerbebebauung grenzt ein relativ gut ausgebildetes Feldgehölz mit drei alten Laub-

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

bäumen (Eiche, Esche) an. Im Norden und Osten liegen Gewerbeflächen oder bestehende Randeingrünungen vor. Die Bewertung für die Viehweiden laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird als „Gebiet geringerer Bedeutung, oberer Wert“, das Gehölz wird als Gebiet „mittlere Bedeutung, oberer Wert“ eingestuft. Die bestehende Randeingrünung wird laut Leitfaden ebenfalls als Gebiet „mittlerer Bedeutung, mittlerer Wert“ eingeordnet.

Die Schwere des Eingriffs ist aufgrund der zulässigen GRZ von 0,8 als „Fläche mit hohem Versiegelungsgrad“ anzusehen. Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I: Gebiet geringer Bedeutung und Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung) sowie Schwere des Eingriffs (Typ A, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 0,6 für das Grünland sowie von 0,8 bis 1,0 für das Feldgehölz und die Randeingrünung.

Der Geltungsbereich ist durch die angrenzenden Gewerbegebiete sowie die bestehende landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet. Unter Berücksichtigung, der geplanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird ein Ausgleichsfaktor für die Viehweide von 0,5 angesetzt, für das Feldgehölz von 1,0. Die relativ geringe Bewertung (auch die Einordnung in die Kategorie „Gebiete geringer Bedeutung“ lt. Leitfaden) der Mähweiden ergibt sich aus den vorgefundenen Eutrophierungszeigern im Bestand (überwiegend Klee) und der damit nicht typisch ausgeprägten extensiven Weidenvegetationsbestände, wie ansonsten im Oberallgäu häufig vorherrschend. Eine regelmäßige Düngung der Flächen ist anzunehmen.

Die bestehende Randeingrünung wird mit dem Faktor 0,8 bewertet. Zwar ist diese Randeingrünung noch relativ jung, jedoch von einer Breite von mindestens 10 m vollumfänglich wirksam. Zudem hat sie sich an das bestehende Feldgehölz angegliedert. Somit erscheint eine Bewertung mit dem Faktor 0,8 gerechtfertigt.

4.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Der Ausgleichsflächenbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

- Der Anteil an Gewerbefläche beläuft sich im gesamten Geltungsbereich auf ca. 11.930 m². Diese teilt sich auf folgenden Bestand auf: 7.790 m² Viehweide, 2.220 m² Feldgehölz, 1.420 m² Randeingrünung und 640 m² bestehende Gewerbeflächen (im Änderungsbereich). Im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen, die auch zukünftig als Gewerbeflächen bestehen bleiben, ergibt sich kein Eingriff und damit kein Ausgleichsbedarf. Hinsichtlich der bereits vorgenommenen Kategorisierung der Bestandssituation hinsichtlich seiner Wertigkeit muss das Feldgehölz mit dem Faktor 1,0 ausgeglichen werden, die Viehweide mit Faktor 0,5 und die (ehemalige Randeingrünung) mit dem Faktor 0,8.
- Ca. 2.745 m² werden als private Grünflächen für die Randeingrünung bereitgestellt. Die Randeingrünung im Süden und Südosten des Geltungsbereiches ist deutlich breiter als 5 m und kann sich daher voll wirksam ausbilden. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Randeingrünung durch die

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

geplanten Gewerbeflächen kann damit ausgeschlossen werden. Daher findet aus naturschutzfachlicher Sicht keine Verschlechterung zum Bestand statt und diese Randeingrünung (privates Grün) wird nicht als Eingriff gewertet.

Außerdem liegen 244 m² im Südosten innerhalb des Änderungsbereiches der 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“. Bereits in der 3. Änderung wurde diese Fläche als Randeingrünung festgesetzt, im jetzigen Verfahren bleibt sie als Randeingrünung erhalten. Auch dieser Flächenanteil wird daher nicht als Eingriff gewertet. Gleiches gilt für die ca. 90 m² große Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches (Änderungsbereich des „Bebauungsplanes Sulzberg“). Auch diese Randeingrünung bleibt als solche bestehen und stellt daher keinen Eingriff dar.

Zwischen den beiden geplanten Gewerbeflächen ist zudem ein ca. 6,4 m breiter und etwa 55 m langer Streifen privates Grün geplant. Dafür werden Teile der Viehweide sowie des Feldgehölzes überplant. Da beidseitig dieses Streifens Gewerbeflächen direkt angrenzend bestehen werden, ist von einer Beeinträchtigung dieses Grünstreifens auszugehen, der sich damit nicht vollumfänglich hinsichtlich seiner ökologischen Funktion ausbilden kann. Daher wird für diesen Grünstreifen ein Ausgleichsbedarf erforderlich (Faktor 0,5 auf der Viehweide und Faktor 1,0 auf dem Feldgehölz).

- Der Bereich im Nordwesten des Geltungsbereiches, der als Regenrückhaltebecken festgesetzt wird (im Anschluss an das bestehende Regenrückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“), wird als Mulde ohne versiegelte Bereiche ausgeführt. Damit stellt diese Fläche keinen Eingriff im Sinne des §14 BNatSchG dar und wird in der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt (640 m²).

In nachstehender Abbildung sind die Flächenanteile dargestellt und in Tab. 2 detailliert dargestellt und aufgelistet:

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

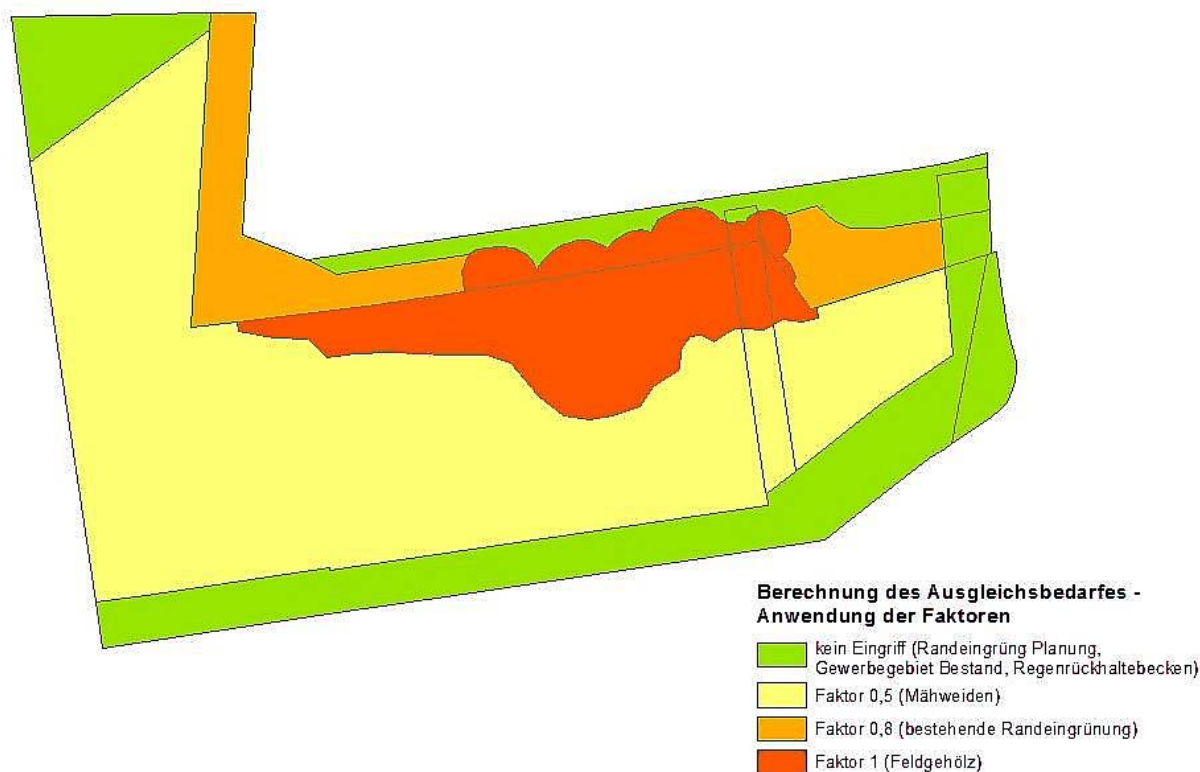


Abbildung 10: Darstellung der Eingriffsfaktoren (unmaßstäblich)

Tabelle 2: Eingriffsermittlung

Planung	Bestand	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Gewerbegebietsflächen	Viehweide	7.790 m ²	0,5	3.895 m ²
Gewerbegebietsflächen	Feldgehölz	2.220 m ²	1,0	2.220 m ²
Regenrückhaltebecken	Viehweide	640 m ²	--	Nicht erforderlich
Private Grünflächen	Viehweide	2.165 m ²	--	Nicht erforderlich
Private Grünflächen	Gewerbeflächen (Änderungsbereich)	100 m ²	--	Nicht erforderlich
Private Grünflächen	Randeingrünung (Änderungsbereich)	335 m ²	--	Nicht erforderlich
Gewerbeflächen	Randeingrünung (Änderungsbereich)	1.420 m ²	0,8	1.136 m ²
Gewerbeflächen	Gewerbeflächen (Änderungsbereich)	640 m ²	--	Nicht erforderlich
Summe		15.310 m²		7.251 m²

Damit ist für das Vorhaben ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 0,725 ha erforderlich, der vom bestehenden Ökokonto der Gemeinde Sulzberg abgebucht wird.

4.2.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Abdeckung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt über das Ökokonto der Marktgemeinde Sulzberg. Die Gemeinde verfügt über einen Flächenpool mit insgesamt 13.744 m² anrechenbare Ausgleichsflächen, die über verschiedene Maßnahmen auf diversen Flurstücken zustande kommen.

Für den Ausgleich des vorliegenden Vorhabens werden folgende Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Sulzberg herangezogen:

Tabelle 3: Darstellung der für das Vorhaben herangezogenen Ökokontoflächen

Name der Ökokontofläche	Fl.-Nr.	Größe der anrechenbaren Ausgleichsfläche	Benötigte Abbuchungsfläche für Vorhaben	Restfläche der A-Fläche
Erhaltung eines ortsbildprägenden Birnbaumes in Bittris	1758	1.000 m ²	1.000 m ²	0 m ²
Bebauungsplan „Wohngebiet Ottacker Süd“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ottacker West“	1447/5	3.868 m ²	3.868 m ²	0 m ²
Kronenpflege von 3 Alteschen und 2 Rosskastanien in Öschle	2015	1.250 m ²	1.250 m ²	0 m ²
Baumpflege der Eiche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 263 Gemarkung Sulzberg	263	250 m ²	250 m ²	0 m ²
Baumpflege der 3 Eichen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1913/0 Gemarkung Sulzberg	1913/0	750 m ²	750 m ²	0 m ²
Pflanzung einer dreireihigen Hecke und Ansaat einer Blumenwiese auf dem Grundstück Fl.-Nr. 92/0 Gemarkung Sulzberg	92/0	3.820 m ²	133 m ²	3.687 m ²
Neubau eines Feuerwehrhauses in Sulzberg (Aufforstung Kemptener Wald)	2511 und 2512	2.806 m ²	0 m ²	2.806 m ²
Summe		13.744 m²	7.251 m²	6.493 m²

Nach Abzug des Kompensationsbedarfs der gegenständlichen Planung verbleiben damit 6.493 m² im Ökokonto der Gemeinde.

Die naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung wird damit vollständig erfüllt. Die Maßnahmen auf den einzelnen Ausgleichsflächen sind gemäß Ökokontoführung der Gemeinde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans sind weniger alternative Standortvarianten, sondern vielmehr die unterschiedlichen städtebaulichen Lösungsansätze innerhalb des geplanten Projektgebietes darzustellen.

Da bereits drei Teilbereiche des Gewerbeparks Sulzberg umgesetzt sind, eine unmittelbare Anbindung an die BAB 980 besteht und das Gebiet vorbelastet ist, ergibt sich sowohl aus naturschutzfachlicher als auch aus (betriebs-) wirtschaftlicher Sicht keine sinnvolle Standortalternative der geplanten 4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbepark Sulzberg“.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bezüglich der Maßnahmen (Erschließung, Flächengröße, Anzahl Bauquartiere, Grünzüge) anhand der zur Verfügung stehenden Flächen und der Grundstücksanfragen nur wenig Spielraum bestand.

Demnach bestanden zwischen den in der Diskussion befindlichen Varianten teilweise nur sehr geringfügige Unterschiede (v.a. hinsichtlich der Abgrenzung des Geltungsbereiches im Norden).

6 Beschreibung der Methodik bei der Erarbeitung des Umweltberichts und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen für das Vorhaben basiert im Wesentlichen auf den Angaben des genehmigten Flächennutzungsplans, dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Oberallgäu, dem Bodeninformationssystem Bayern, dem Bayernatlas, der 3. Erweiterung Gewerbepark Sulzberg“ und den Einschätzungen des Gutachters.

Die Beurteilung der Eingriffsregelung erfolgte nach den „GRUNDSÄTZEN FÜR DIE ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG“, die 1992 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde.

Zur Bewertung bzw. Abschätzung der Auswirkungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden u.a. die amtliche Biotopkartierung Bayern, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm Oberallgäu sowie die in den jeweiligen Fachkapiteln genannten Informationsquellen herangezogen. Das Projektgebiet wurde darüber hinaus im Sommer 2016 begangen und die vorkommenden Strukturen aufgenommen. Darüberhinausgehende Untersuchungen liegen nicht vor, werden zum aktuellen Zeitpunkt aber auch nicht als notwendig erachtet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagendaten traten nicht auf - lediglich in Bezug auf die Grundwassersituation lagen zum Zeitpunkt der Planungen keine konkreten Informationen vor. Aufgrund der bestehenden Bebauung im direkten Umfeld und innerhalb des Plangebiets ist hier jedoch nicht mit außerordentlich schwierigen Verhältnissen zu rechnen.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen der gegenständlichen Planung sowie deren Umsetzung ist nicht damit zu rechnen, dass Auswirkungen entstehen, die konkret einer Überwachung unterzogen werden könnten bzw. müssten. Auf ein Monitoring kann daher verzichtet werden.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Darüber hinaus ist während der Umsetzung der Planung seitens der Gemeinde zu überwachen, ob unvorhergesehene und im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts noch nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen auftreten. Werden derartige Veränderungen festgestellt, so sind die zuständigen Behörden im Landratsamt hiervon in Kenntnis zu setzen und Maßnahmen zur Minimierung zu entwickeln.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Marktgemeinde Sulzberg, hat sich dafür entschlossen, südlich der A 980 einen Gewerbepark – „Gewerbepark Sulzberg“ – zu entwickeln. Aus wirtschaftlicher, verkehrstechnischer, städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht weist der vorliegende, unmittelbar an bestehende Betriebsgebäude angrenzende Standort an der Anschlussstelle Sulzberg der A 980 sowie der Nähe zur Anschlussstelle Autobahndreieck BAB 7 hervorragende Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbeparks auf.

Nach der Umsetzung der Bebauungspläne „Gewerbepark Sulzberg“ (2002), „2. Erweiterung Gewerbepark Sulzberg“ (2007) und „3. Erweiterung Gewerbepark Sulzberg“ (2009) soll nun die 4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbepark Sulzberg“ verwirklicht werden.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“ (mit 3. Änderung und 3. Erweiterung, Stand: 04.12.2009) dient der Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens. Dem Markt Sulzberg liegt aktuell eine konkrete Bauanfrage vor. Da der Markt stets gewillt ist Arbeitsplätze zu erhalten und neu zu schaffen, um eine ausgewogene Ortsentwicklung zu erzielen, ergibt sich hieraus ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der vorliegenden Planung ist es auf einer ca. 1,5 ha großen Fläche Gewerbeflächen im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet auszuweisen. Das nördlich des Plangebiets ansässige Unternehmen will in mehreren Bauabschnitten die Betriebsfläche nach Süden hin erweitern. Die Änderung im nördlichen Bereich beinhaltet die Herausnahme der dort festgesetzten Eingrünungen zugunsten der Gewerbeflächen, da diese auf Grund des direkten Anschlusses nicht weiter Bestand haben können. Die Änderung im östlichen Bereich ist erforderlich, um die Grundstückszuschnitte zu optimieren und um genügend Raum für eine erforderliche Geländemodellierung zu schaffen.

Der geplante Geltungsbereich weist eine Flächengröße von 1,5 ha auf und grenzt südöstlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten im Wesentlichen die zulässigen Nutzungen, eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 und eine Beschränkung der Gebäudehöhen.

Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungsintensitäten wird aufgrund der zulässigen Entwicklung des Gebietes anhand des Festsetzungsumfanges des Bebauungsplanes abgeschätzt.

Nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen – differenziert für die einzelnen Schutzgüter in geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigungsintensitäten (sehr hohe treten bei der

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

gegenständlichen Planung nicht auf) – unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zusammen.

Tabelle 4: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch/ Lärm	gering	gering
Landschaftsbild/ Erholung	mittel	mittel
Wasser / Grundwasser	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	gering bis mittel
Boden	mittel bis hoch	mittel bis hoch
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Die prognostizierten Auswirkungen werden überwiegend mit gering bis mittel bewertet. Als wesentlichste projektbedingte Wirkfaktoren sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Versiegelung und Überbauung von Böden, notwendige Geländemodellierungen) sowie die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser und Landschaftsbild (Entfernung des Feldgehölzes, notwendigen Hanganschnitte / Geländemodellierungen) festzustellen. Insgesamt sind die Änderungsgebiete jedoch durch die vorhandenen und umliegenden Nutzungen bzw. Infrastruktureinrichtungen bereits vorbelastet.

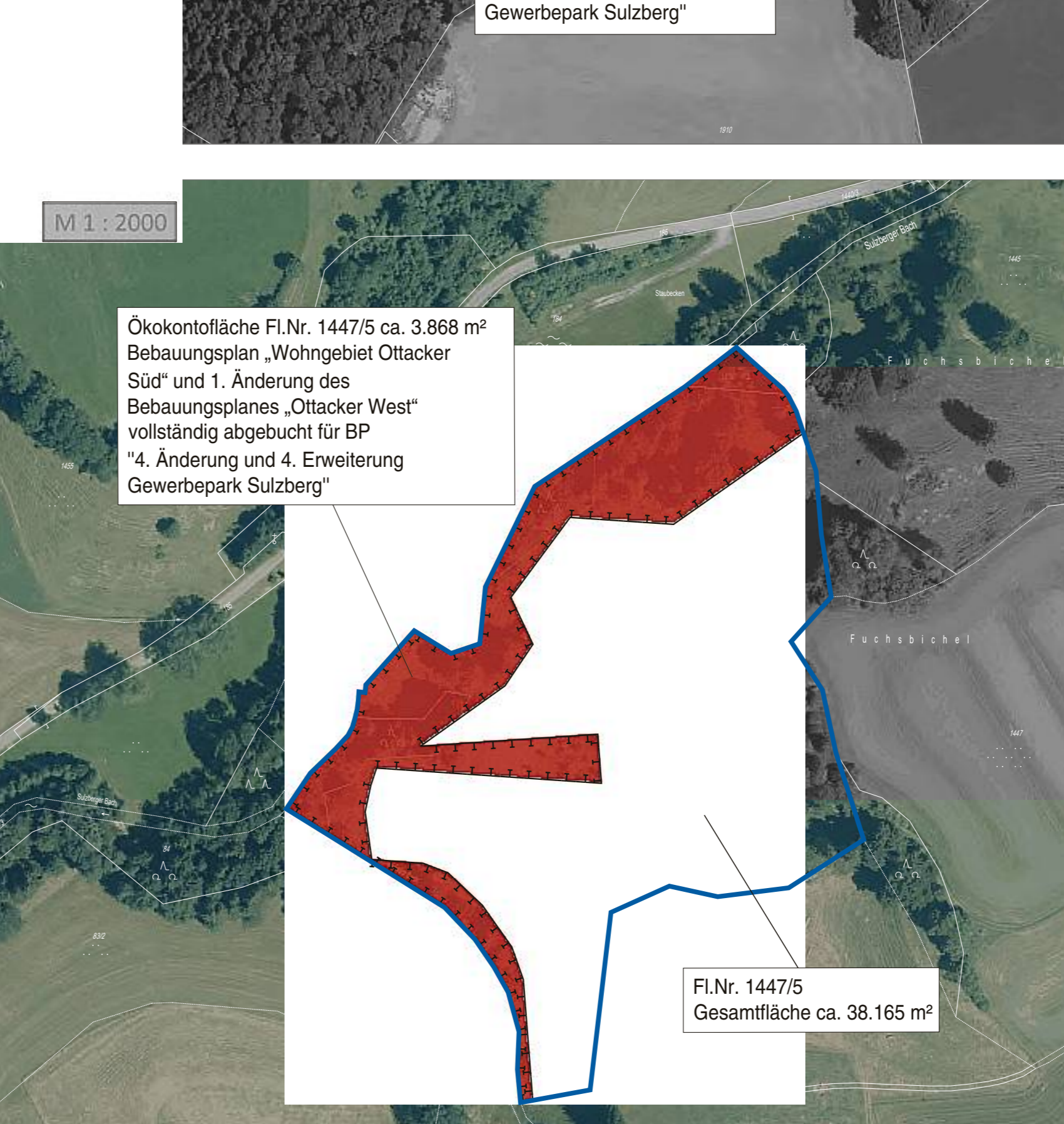
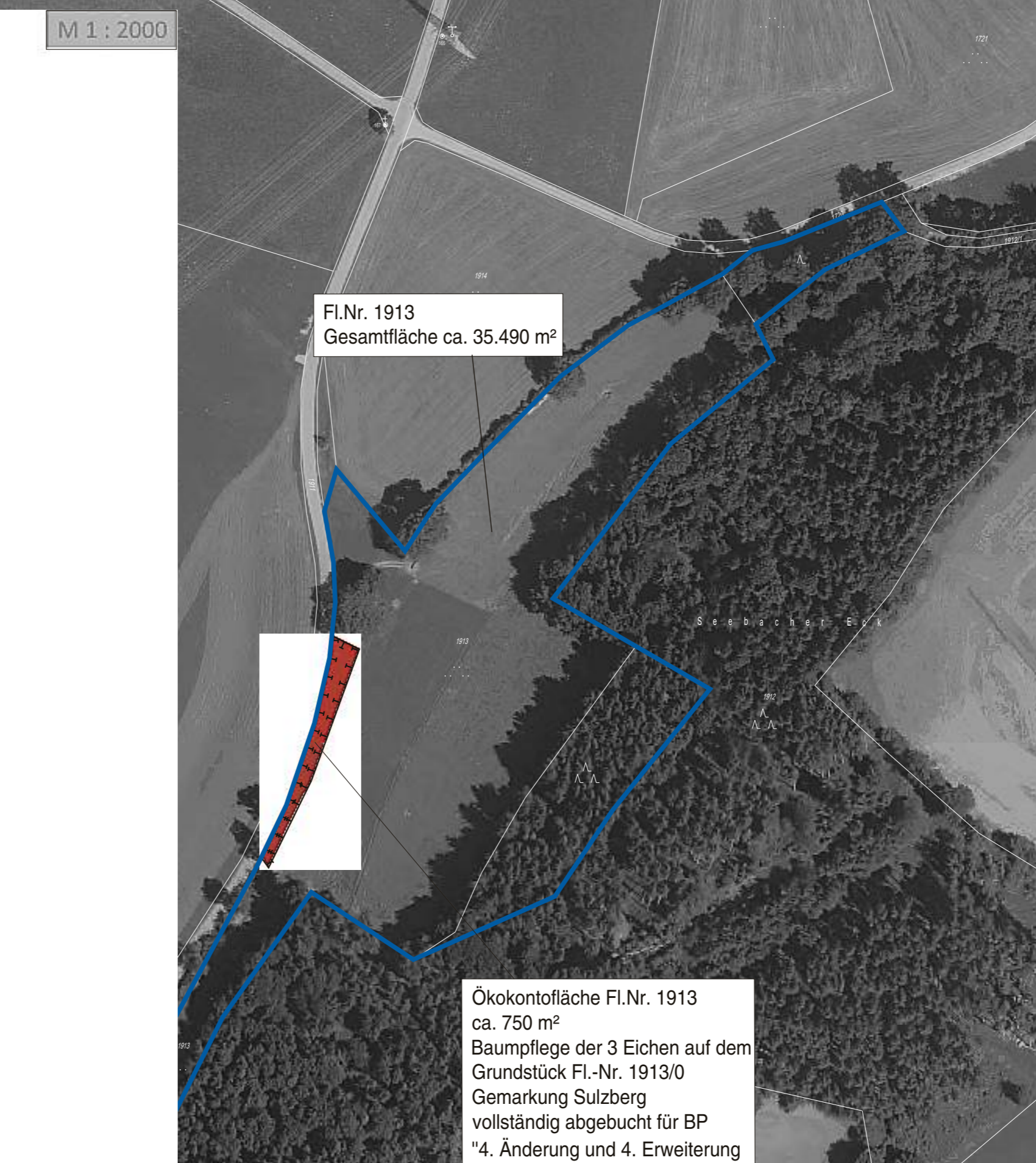
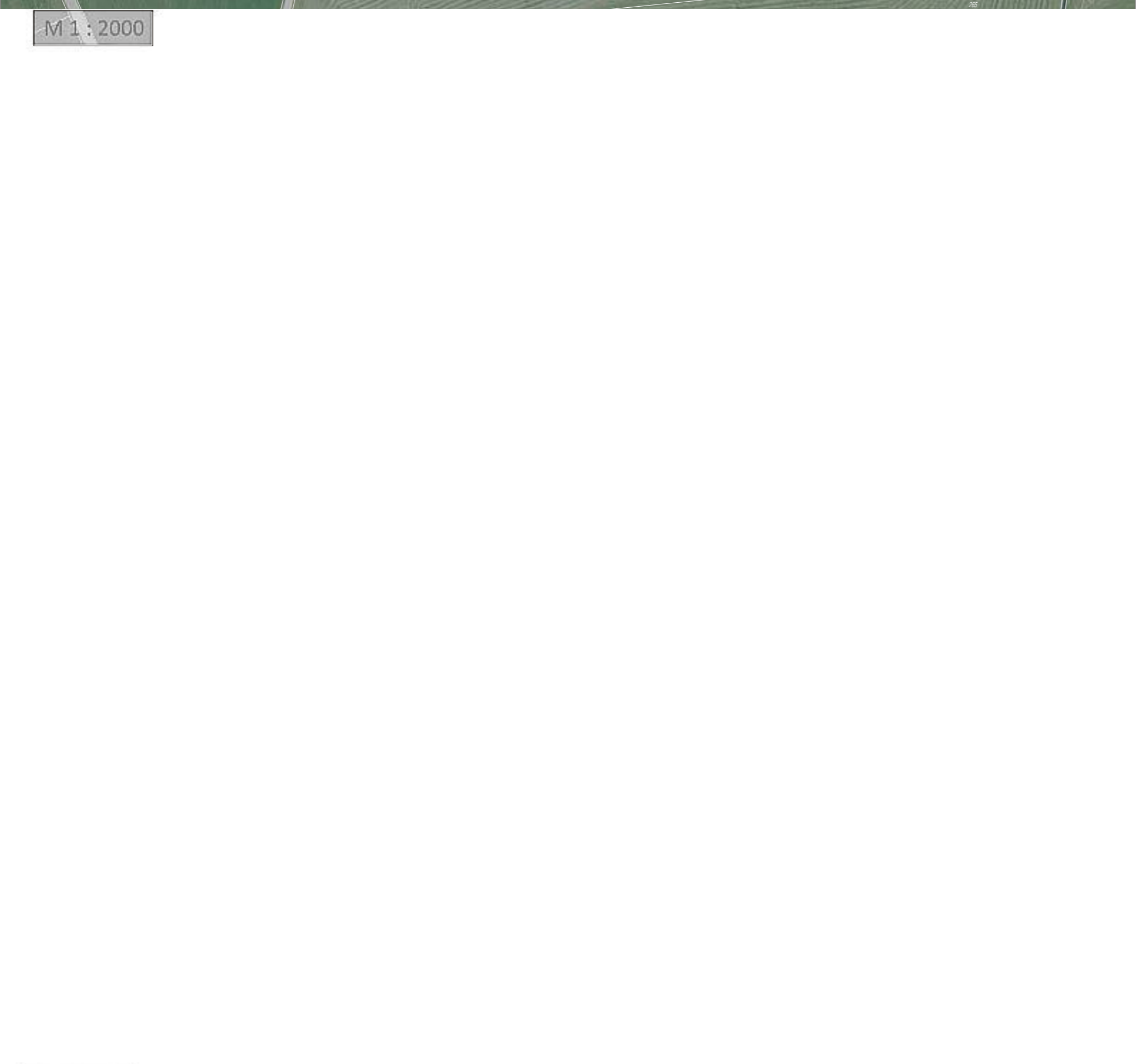
Nach der Eingriffsermittlung beträgt der Ausgleichsflächenbedarf 0,725 ha. Die Kompensation erfolgt über das bestehende Ökokonto der Gemeinde Sulzberg.


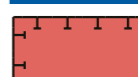

Die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie den grünordnerischen Festsetzungen – vobehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - als ausgleichbar zu betrachten.

Literatur

9 Literatur

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (Hrsg.) (2011): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise) – Gebiet Sulzberg
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (Hrsg.) (2007): Biotopkartierung – Landkreis Oberallgäu. Augsburg.
- BAYERISCHES STAATMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (STMLU) (Hrsg.) (1994): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) – Landkreis Oberallgäu. Freising. Text und Karten.
- BAYERISCHES STAATMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (STMLU) (Hrsg.) (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. Ergänzte Fassung, 2. Auflage. München. 44 S.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (2012): Landschaftssteckbrief Iller-Vorberge.
https://www.bfn.de/0311_landschaften.html (Stand 30.05.2016).



- Legende**
-  Flurstückabgrenzung
 -  genehmigte Ökokontofläche (abgebuchter Anteil für BP "4. Änderung und 4. Erweiterung Gewerbepark Sulzberg")
 -  verbleibender Flächenanteil im Ökokonto

Fl.Nr. 1913
Gesamtfläche ca. 35.490 m²

Ökokontofläche Fl.Nr. 1913
ca. 750 m²
Baumpflege der 3 Eichen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1913/0 Gemarkung Sulzberg vollständig abgebucht für BP "4. Änderung und 4. Erweiterung Gewerbepark Sulzberg"

Abbuchung für BP "4. Änderung und 4. Erweiterung Gewerbepark Sulzberg" (133 m²)

Ökokontofläche Fl.Nr. 92/0 ca. 3.820 m²
Pflanzung einer 3-reihigen Hecke und Ansaat einer Blumenwiese

Restfläche der Fl.Nr. 92/0 im Ökokonto: 3.687 m²

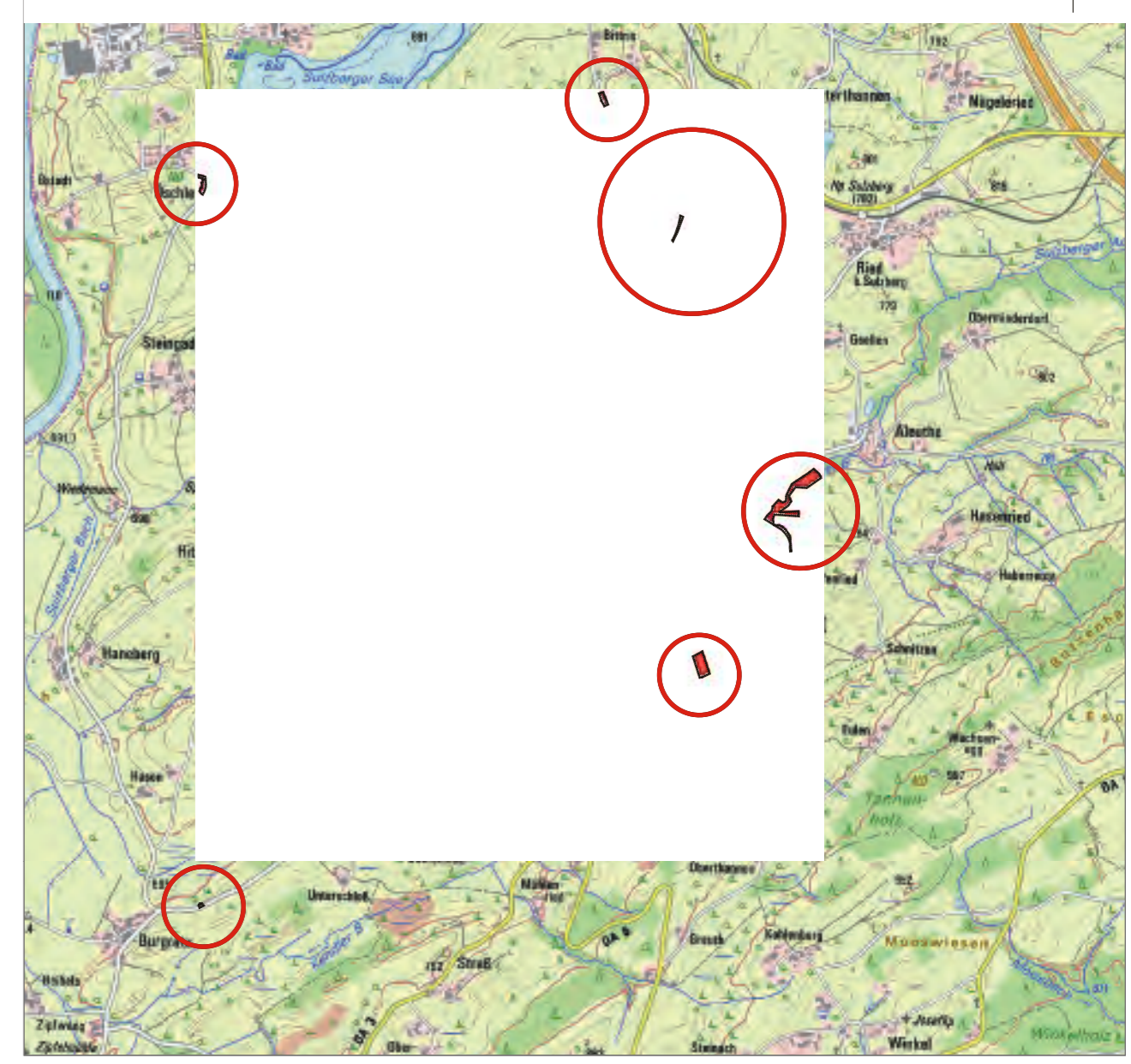
Fl.Nr. 1758 Gesamtfläche ca. 30.177 m²

Ökokontofläche Fl.Nr. 1758 ca. 1.000 m²
Erhaltung eines ortsbildprägenden Birnbaumes in Bittris vollständig abgebucht für BP "4. Änderung und 4. Erweiterung Gewerbepark Sulzberg"

Ökokontofläche Fl.Nr. 1447/5 ca. 3.868 m²
Bebauungsplan „Wohngebiet Ottacker Süd“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ottacker West“ vollständig abgebucht für BP "4. Änderung und 4. Erweiterung Gewerbepark Sulzberg"

Fl.Nr. 1447/5
Gesamtfläche ca. 38.165 m²

Übersichtslageplan M 1:25.000



Projekt / Bauvorhaben:
Markt Sulzberg
4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980

Planbezeichnung:
Ausgleich auf Ökokontofläche
FL.Nr.: 92/0, 263, 1447/5, 1758, 1913/0, 2015

Auftraggeber / Bauherr:
Markt Sulzberg
Rathausplatz 4
87477 Markt Sulzberg

Plan-Nr.: 6012
Index:
Maßstab:
1 : 1000
1 : 2000

Plandatum: 06.02.2017
Projekt Nr.: 6012
Bearbeiter/in: MEL/LS

Grundlage: Digitale Flurkarte (DFK) - Stand: 01.01.2000
Blattgröße: 0.92m x 0.50m = 0.46 m²
Plot erstellt am: 09.02.2017

LARS consult
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Email: info@lars-consult.de Web: www.lars-consult.de

Bahnhofstraße 20
D-87700 Memmingen
Fon: +49 (0)8331 4904-0
Fax: +49 (0)8331 4904-20

Döllgaststraße 12
D-86199 Augsburg
Fon: +49 (0)821 455459-0
Fax: +49 (0)821 455459-20

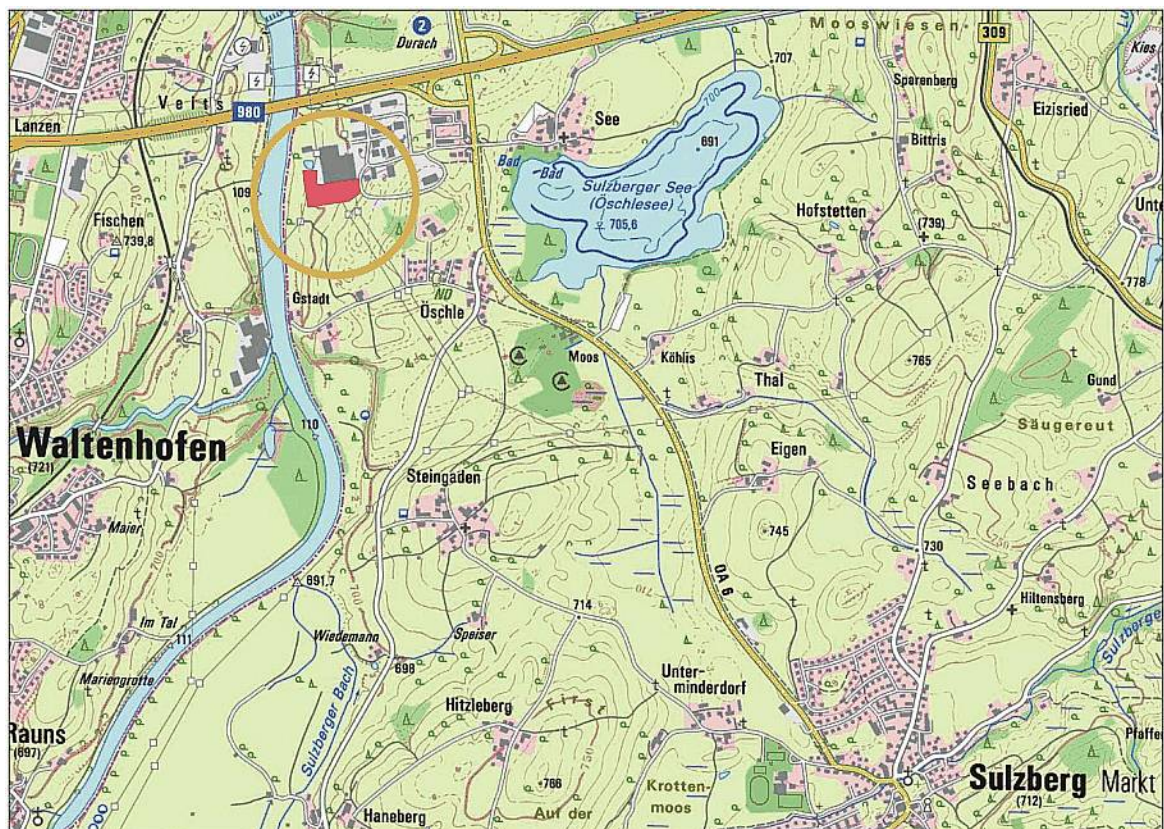
Urheberrechtlich geschützt!
© 2017 LARS consult GmbH

Markt Sulzberg

4. ÄNDERUNG UND 4. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT GRÜNORDNUNG "GEWERBEPARK SULZBERG" AN DER AUTOBAHN BAB 980

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Februar 2017



INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassende Erklärung	1
1 Ablauf des Verfahrens	1
2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	1
2.1 Umweltbelange	1
2.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
3 Begründung der Wahl der Planungsalternativen	5

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der 4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980 berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ablauf des Verfahrens

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	21.07.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	03.11.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	04.11.2016 - 18.11.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	04.11.2016 - 18.11.2016
Billigungsbeschluss	05.12.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	08.12.2016
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	16.12.2016 – 18.01.2017
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	16.12.2016 – 18.01.2017
Satzungsbeschluss	06.02.2017

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Durch die Festlegung von Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen die Auswirkungen bestmöglich reduziert werden. Im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung werden die zu erwartenden Eingriffe durch festgesetzte Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Bei der Bewertung der nachfolgenden Darstellungen ist zu bedenken, dass Maßnahmen sich häufig auf verschiedene Schutzgüter gleichermaßen positiv auswirken und somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden können. Die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche hat beispielsweise positive Effekte auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie unter Umständen auch für das Landschaftsbild. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

Klima und Lufthygiene

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Schutzgut Klima und Lufthygiene wurden im Plangebiet entsprechende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die die Frischluftzufuhr sowie die Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume) gewährleisten sollen.

Mensch

Zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen im Schutzgut Mensch lassen sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweise und Gebäudehöhen etc. nennen. Durch diese Festsetzungen soll sich das Plangebiet möglichst gut in die umgebende Bebauung einfügen und negative Veränderungen im direkten Wohnumfeld vermieden werden. Die Gebäudehöhen wurden bezüglich der Sicherheitsabstände zu den elektrischen Hochspannungsleitungen maximal begrenzt.

Um negative Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete (z.B. „Öschle“) zu vermeiden, wurde durch die Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln die gewerbliche Nutzung hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens beschränkt.

Boden

Zur Reduzierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist eine Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß (Festsetzungen durch FOK unter Berücksichtigung des Reliefs) vorgesehen. Weiterhin wird ein sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) empfohlen.

Wasser

Da eine Versickerung in diesem Nahbereich zur Iller nicht möglich ist, wird anfallendes Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken in die Iller geleitet. Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

Tiere- und Pflanzen

Die Gefährdung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen resultiert in erster Linie aus Lebensraumverlusten und -veränderungen. Aus diesem Grund wurden entsprechende Ausgleichsflächen gesichert und durch gezielte Maßnahmen insoweit aufgewertet, dass neue, ökologisch bedeutsame Lebensräume

entstehen. Darüber hinaus wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechende Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste festgesetzt, sodass auch die grünordnerische Aufwertung des Plangebiets gegeben ist.

Landschaftsbild

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Randeingrünung und Baugestaltung (Reduzierung der max. Gebäudehöhen) getroffen worden. Der Eingrünungsstreifen des Baugebietes ist mit entsprechender Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste auf einem Streifen von 8 bis 13 m auszuführen.

Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der Nichtbetroffenheit von Kultur- oder Sachgütern sind entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen hier nicht speziell festgesetzt worden.

2.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. Im Zuge der Entwurfsplanung wurden die folgenden Hinweise berücksichtigt:

Mensch

Es wurde darauf hingewiesen, dass bestehende Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Gebäude auf der anderen Illerseite (Gemeindegebiet Waltenhofen) nicht durch Lärm oder sonstige, vom Gewerbegebiet ausgehende Emissionen zu beeinträchtigen seien. Da im Vergleich zu den gewerblichen Bestandsflächen des ansässigen Betriebes die neu ausgewiesene Fläche nicht näher an das Gemarkungsgebiet der Gemeinde Waltenhofen heranrückt und durch die Festsetzung von Emissionsgrenzwerten in den Gewerbeflächen, wird es zu keiner Beeinträchtigung durch Lärm vom Gewerbegebiet auf die bestehende Wohnnutzung sowie die landwirtschaftlichen Gebäude im Bereich der Gemarkung Waltenhofen im Westen kommen.

Aufgrund des Abstandes zur benachbarten Autobahn BAB 980 ist nicht mit Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu rechnen.

Mit dem Betreiber der Hochspannungsfreileitungen seien die notwendigen Abstände zur Einhaltung der Anforderungen nach der 26 BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ abzuklären. In der weiteren Abstimmung konnten entsprechende Bedenken ausgeräumt werden und es wurde dargelegt, dass es in keinen Bereichen zu einer Überschreitung dieser Werte kommt und die Freileitungen somit keine negativen Auswirkungen auf den Menschen haben werden.

Wasser

Niederschlagswasser sei vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. in Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Da das Niederschlagswasser über die bestehenden Entwässerungsanlagen der Iller zugeführt wird, sei hier ein Nachweis zu erbringen inwiefern die Anlagen für die zusätzliche Wassermenge ausreichend dimensioniert sind. Diesbezüglich hat eine Begutachtung durch ein Ingenieurbüro stattgefunden. Die Bedenken konnten ausgeräumt werden.

Tiere und Pflanzen

Es wurde der Hinweis erbracht, dass auf die Eberesche (*sorbus aucuparia*) in der Pflanzliste zu verzichten sei. Dies wurde in der weiteren Planung so berücksichtigt.

Es wurde bemängelt, dass eine Maßnahme des Ökokontos (Birnbäumchen in Bittris auf Fl.Nr. 1758) nicht mehr vorhanden sei und nicht zum Ausgleich herangezogen werden dürfte. Dies war jedoch im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden und die Planung bleibt dahingehend unberührt. Weiterhin wurde angeregt, dass der Verlust des Feldgehölzes im Plangebiet durch eine tatsächliche Pflanzung eines Gehölzes entsprechender Fläche als Trittstein- und Inselbiotop in einer ökologisch ausgeräumten Fläche auszugleichen sei. Da jedoch die Entfernung der Gehölzstrukturen im Geltungsbereich rechtlich keinen flächengleichen Ausgleich des Gehölzes an anderer Stelle bedingt, wurde weiter an dem Ausgleich über das Ökokonto festgehalten.

Landschaftsbild

Da die Bebauungsplanänderung unmittelbar am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes entlang der Iller liegt, sei auf die Ausweisung des westlichen Teils des Baugebietes mit einer Dachhöhe von maximal 701,00 m über NN zu verzichten. Der Marktgemeinderat ist sich der Bedeutung des Illertals und der Auenbereiche bewusst und hat daher im Vorfeld bereits mit dem potentiellen Vorhabensträger die Lage der Bebauung abgestimmt und räumlich eingegrenzt. So ragt die Erweiterung nicht weiter nach Westen in das Illertal als die nördlich bestehende Bebauung und die zugehörigen Stellplätze hinein. Weiterhin wurde auch ein großzügiger Pufferstreifen zum Überschwemmungsbereich freigehalten. Im Rahmen dieser Vorabsprachen und auf Grund der Tatsache, dass die zur Bebauung ausgewiesenen Flächen sich eng an dem notwendigen Bedarf für den Betriebsablauf orientieren, hält der Marktgemeinderat an dieser Planung fest.

3 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen. Aufgrund der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan war eine Prüfung der Alternativen des Standortes nicht mehr notwendig.

Seitens der Marktgemeinde Sulzberg war also lediglich noch zu prüfen, welche Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes möglich und realistisch sind. Aufgrund konkreter Bauvorstellungen des Grundstückseigentümers, der beabsichtigten betrieblichen Abläufe die in den Gebäuden notwendig sein würden und der Tatsache, dass an den Bestand z.T. angebaut wird, gab es diesbezüglich keine Alternativen zur Anordnung der Gebäude. Das Planungsziel der Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Sicherung der Arbeitsplätze und Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur kann somit bestmöglich erfüllt werden.

09.02.2017