

Markt Sulzberg  
5. Erweiterung des  
Bebauungsplanes "Gewerbepark  
Sulzberg" an der Autobahn BAB980

Fassung 28.09.2022  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 13
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB 16
5	Hinweise und Zeichenerklärung 18
6	Satzung 25
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 27
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 37
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 65
10	Begründung – Sonstiges 66
11	Begründung – Bilddokumentation 68
12	Verfahrensvermerke 69

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- 1.9 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

2.1

GE

Gewerbegebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2)1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2)2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2)3. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2)4. Anlagen für sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3)1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3)2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3)3. Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Unabhängig vom Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des §8 Abs.2 Nr.1 BauNVO (§1 Abs.9 BauNVO) ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§1 Abs.5 und 9 BauNVO).

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §1 Abs.5 BauNVO; §1 Abs.6 BauNVO; §1 Abs.9 BauNVO; §8 BauNVO; Nr.1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.2 **Emissionskontingente** Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente von  $L_{EK, tags} = 64 \text{ dB(A)}$  und  $L_{EK, nachts} = 50 \text{ dB(A)}$  nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).  
Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt). Die maßgeblichen Immissionspunkte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1986/2, 2114, 1985/20 und 1985/32.
- 2.3 **Maximal zulässige Grundflächenzahl** Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,60. Sie bezieht sich auf die Grundstücksfläche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV)
- 2.4 **GH .... m ü. NHN** **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.5 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

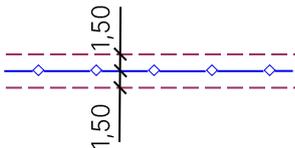
- 2.6 Höhe von Werbeanlagen Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 6,00 m.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.7 Abweichende Bauweise Die **abweichende Bauweise** modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 2.8  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); unterirdische Gebäudeteile (z.B. Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" (Anbauverbotszone); hier sind auch unterirdische Bauteile unzulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.10  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

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

2.11 

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 

**Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier: Fernwasserleitung DN 400 des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Oberes Allgäu mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über ein bestehendes Regenrückhaltebecken (außerhalb des Plangebietes) der Iller zuzuleiten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.14 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt

8,00m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solar- glasseite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.15 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerens von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.16 Lärmschutzfestsetzung**

- Die Außenbauteile der Büroräume und ähnlichem sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreisstraße OA 6 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 69 dB(A) auszugehen. Dies entspricht gemäß der DIN 4109 (Jan 2018) einem erforderlichen Gesamtschalldämmmaß von 34 dB(A).

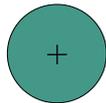
- Die Außenbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreisstraße OA 6 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 70 dB(A) auszugehen. Dies entspricht

gemäß der DIN 4109 (Jan 2018) einem erforderlichen Gesamtschalldämmmaß von 40dB(A).

- Die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf die der Kreisstraße OA 6 abgewandten Gebäudeseiten (Norden, Süden, Osten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.17



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks um bis zu 5,00m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden. Zur Kreisstraße OA 6 muss ein Mindestabstand von 10m eingehalten werden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

**2.18** Pflanzungen in dem Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 600 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind

durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume mit festem Standort sind auf dieses Pflanzgebot anrechenbar.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumarten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzhorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>

#### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.19 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von <math><10^\circ</math> sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna auf einer Fläche von mind. 50% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Substratdicke muss mind. 10 cm betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.20 Fassadenbegrünung

Die Ostseite der Außenfassade der Gebäude ist als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna auf 70% der Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Filzige Pfeifenwinde	Aristolochia tomentosa
Amerikanische Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Efeu	Hedera helix
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Amerikanische Sternhortensie	Decumaria barbara
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Selbstkletternde Jungfernrebe	Parthenocissus quinquefolia
Gewöhnliche Jungfernrebe	Parthenocissus vitacea
Dreispitzige Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspidata
Blauregen	Wisteria sinensis

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung**

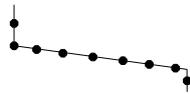
Zur Eingrünung des Gewerbegebietes sind mindestens 3-reihig Bäume und Sträucher zu pflanzen; es sind ausschließlich Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des

Bebauungsplanes" zu verwenden. Dabei sind mindestens die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu pflanzen. Mit Baumpflanzungen muss ein Mindestabstand zur Kreisstraße von 10 m eingehalten werden.

Es ist eine Mischung aus schnellwüchsigen (z.B. Birke) und langsamwüchsigen Bäumen zu pflanzen. Die schnellwüchsigen Bäume sollen entnommen werden, sobald es aus verkehrssicherungstechnischen Gründen erforderlich ist.

(§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

2.22



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung (Gebäudehöhe)

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

2.23



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB980 des Marktes Sulzberg.

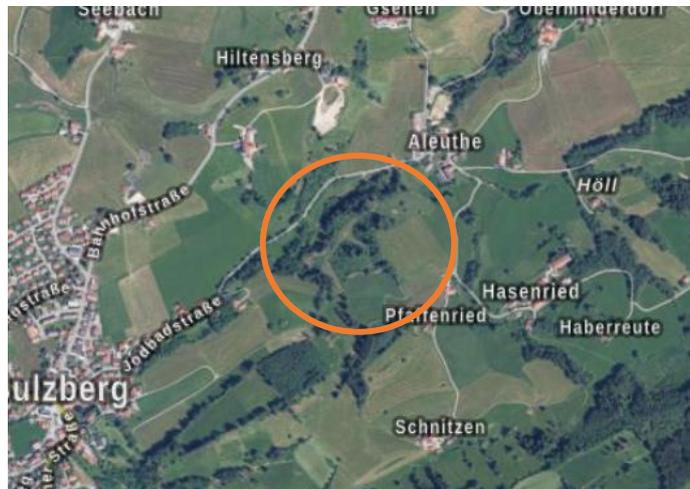
(§9 Abs.7 BauGB; Nr.15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB an anderer Stelle gemäß §9 Abs.1a Satz2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

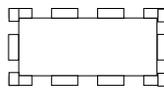
---

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf für die Planung beträgt 19.960 Wertpunkte. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Ökokontomaßnahme des Marktes Sulzberg (ID140484). Die Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr.1447/5 (Teilfläche) der Gemarkung Sulzberg. Es handelt sich um eine Ökokontofläche, die bereits vollständig nach dem alten Bewertungssystem im Ökoflächenkataster erfasst wurde. Daher wird ein gemittelter Faktor zur Umrechnung von Wertpunkten in Ausgleichsflächenbedarf von 6:1 herangezogen. Der Planung werden von der Maßnahme 3.327m<sup>2</sup> zugeordnet. Der verbleibende Überschuss steht dem Markt Sulzberg für weitere Bauvorhaben zur Verfügung. (§9 Abs.1a Satz2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Verortung der Ausgleichsfläche



## Planskizze



Umgrenzung Fl.-Nr. 1447/5



Lage der Ökokontomaßnahme die der Planung zugeordnet wird (Teilfläche ÖFK-ID140484)



2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbepark Sulzberg an der BAB 980" (ID 157759)



3. Änderung Bebauungsplan "Gewerbepark Sulzberg an der BAB 980" (ID 140486)



Bebauungsplan "Schellenbergstraße" (ID 140497)



Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ottacker West" (ID 157762)



4. Änderung Bebauungsplan "Gewerbepark Sulzberg an der BAB 980" (ID 174806)



Verbleib auf dem Ökokonto der Gemeinde (Teilfläche ID140484)

Maßnahmen:

- Pflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen; Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze, hoher Wildobstanteil
- Die verbleibenden Offenland-Bereiche sind entweder durch regelmäßiges Entbuschen (z.B. im 5-jährigen Turnus) bzw. durch eine zeitlich befristete Beweidung mit Rindern oder Schafen (jeweils 1-2 Wochen im Frühjahr und Herbst) gehölzfrei zu halten.

## 4.1 Dachformen für Hauptgebäude

Als Dachformen für Hauptgebäude (alternativ) kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **Satteldach (SD)**; zwei geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First); so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig
- **Flachdach (FD)**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer bzw. sonstige Nebenanlagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

## 4.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen für Hauptgebäude einzuhalten:

SD:	10 - 30 °
FD:	0 - 3 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

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

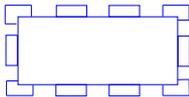
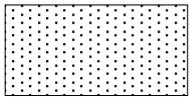
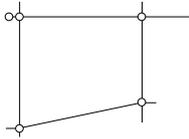
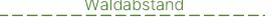
## 4.3 Farben

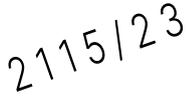
Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

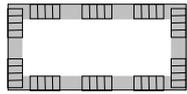
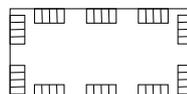
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.4 **Fassadengestaltung** Glänzende bzw. grelle, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie spiegelnde Materialien an den Außenflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikmodule an der Fassade, sofern hierdurch keine Blendwirkung gegenüber der Autobahn BAB 980 auftritt.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.5 **Werbeanlagen in dem Baugebiet** Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10% der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- 4.6 **Einfriedungen in dem Baugebiet** Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.  
Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 5.1  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 des Marktes Sulzberg (siehe Planzeichnung)
- 5.2  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und 2. Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 des Marktes Sulzberg (siehe Planzeichnung)
- 5.3  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung und 3. Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 des Marktes Sulzberg (siehe Planzeichnung)
- 5.4  Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.5  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.6  Hauptversorgungsleitungen oberirdisch, hier zwei 20-kV-Freileitung der AllgäuNetz GmbH & Co.KG; Stilllegung für 2023 vorgesehen (siehe Planzeichnung)
- 5.7  Waldrand außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 5.8  Empfohlener Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

- 5.9  Fahrbahnrand  
Fahrbahnrand der Kreisstraße OA 6 (siehe Planzeichnung)
- 5.10   
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.11   
Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.12 **Gebietseigenes Saatgut**  
Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.
- 5.13 **Klimaschutz**  
Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
- 5.14 **Natur- und Artenschutz**  
Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.  
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.  
Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.  
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des §44 Abs.1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

- 5.15  Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des §26 BNatSchG "Sulzberger See" (OA-09), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);
- 5.16  Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier gem. §30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Westufer des Sulzberger Sees", Nr.8327-0286-001), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);
- 5.17 **Empfehlenswerte Obstbaumarten hinsichtlich des Feuerbrandes** Obstbaumarten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welshischer (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.
- 5.18 **Überflutungsschutz** Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen

zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für die Tiefgaragenzufahrt und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

## 5.19 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechtsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden

außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung der ICP (Fassung vom 01.12.2021) wurden bei MP 2 Arsengehalte von 23 mg/kg (Z 1.1) vorgefunden. Nach Angaben der Behörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten) bestehen keine Hinweise auf geogen bedingt erhöhte Werte weder im Boden noch in den Gesteinen.

Die lithochemischen Hintergrundwerte der Gesteine Bayerns wurden vom LfU publiziert und als Kartenthema im Umweltatlas bereitgestellt. Für die Gesteine des Tertiärs wie sie hier als granitische Molasse (USM) in der geologischen Karte verzeichnet sind, werden die Hintergrundwerte (90. Perzentil) für Arsen im Mergelstein mit 16 mg/kg und im Sandstein mit "keine Angaben" angegeben.

Die Hintergrundwerte der "Böden" Bayerns liegen in Moränenmatrix und Moränenmaterial, sowohl im Untergrund als auch im Unterboden, deutlich unter 20 mg/kg. Ausreißer nach oben/unten sind statistisch betrachtet natürlich im Gestein als auch im Boden möglich.

Es wird eine Probenahme gem. PN 98 und die Beauftragung eines Fachgutachters hinsichtlich einer weiteren Untersuchung der Böden empfohlen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. §12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Auf die frühzeitige Erstellung eines evtl. notwendigen Verwertungs- bzw. Entsorgungskonzeptes für belastete Böden wird hingewiesen. Gleiches gilt für die evtl. erhöhten Entsorgungskosten durch die Arsenbelastung des Bodens.

#### 5.20 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

#### 5.21 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Was-

serversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.22 Ergänzende Hinweise Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: Dezember 2021.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in und der/die Besitzer\*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder\*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer\*in oder den/die Leiter\*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Sulzberg die 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 in öffentlicher Sitzung am 27.10.2022 beschlossen.

### §1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 28.09.2022.

### §2 Bestandteile der Satzung

Die 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 28.09.2022. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 28.09.2022 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### §3 Ordnungswidrigkeiten

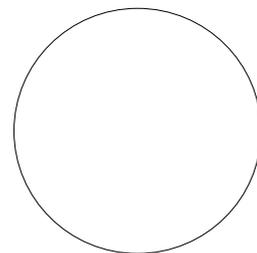
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### § 4 Inkrafttreten

Die 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 des Marktes Sulzberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Sulzberg, den .....

.....  
(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)



(Dienstseigel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

### 7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südöstlichen Rand des Gewerbeparks Sulzberg, der sich direkt südlich der Bundesautobahn BAB 980 erstreckt. Westlich des Gewerbeparks verläuft die "Iller". Der Gewerbepark befindet sich ca. 2,5 km nordwestlich des Hauptortes "Sulzberg".

7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft am östlichen Rand des Gewerbeparks, zwischen der Bestandsbebauung und der östlich verlaufenden Kreisstraße OA 6. Südlich wird er bereits durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, im Südwesten befindet sich ein Bereich gerodeten Waldes. Westlich angrenzend befinden sich gewerbliche Gebäude. Im Norden grenzen Wohngebäude der Autobahnmeisterei an.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2115/23.

## 7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude und keine naturräumlichen Einzelelemente.

7.2.1.3 Die Topografie im Plangebiet weist einen Hochpunkt im südlichen Bereich auf. Zur Kreisstraße nach Osten fällt das Gelände stark ab. Im Bereich der Erschließungsstraße befinden sich keine Geländeversätze, sodass ein Anschluss problemlos möglich ist.

### 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Konkret sollen Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Gewerbebetriebe geschaffen werden, die aufgrund der vollständigen und dichten Bebauung im Gewerbepark bislang nicht gegeben sind. Der Gewerbepark Sulzberg wurde mit Genehmigung vom 09.11.2000 aufgestellt und seitdem bereits vier Mal geändert und erweitert. Im Osten des Gewerbeparks ist bislang ein Grundstück unbeplant, dessen Überplanung den Lückenschluss zur Kreisstraße herstellt und den gesamten Siedlungskörper arrondiert. Eine

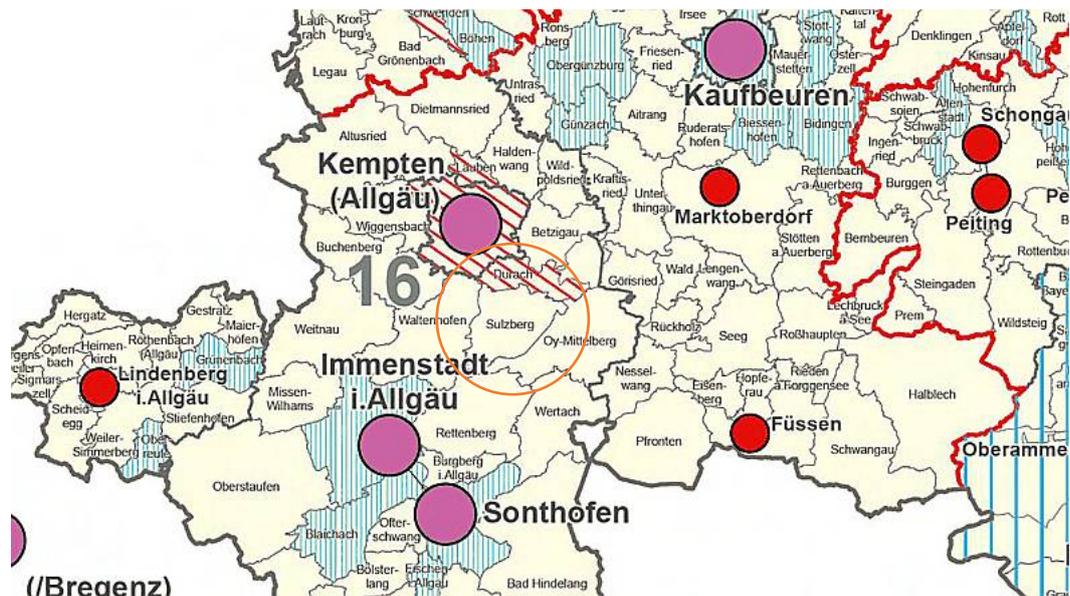
Erweiterung an anderer Stelle ist im Gewerbepark aufgrund der umliegenden Nutzungen, der Topographie sowie der bestehenden Infrastruktur nicht möglich. Der Markt ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Dem Markt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

7.2.3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"

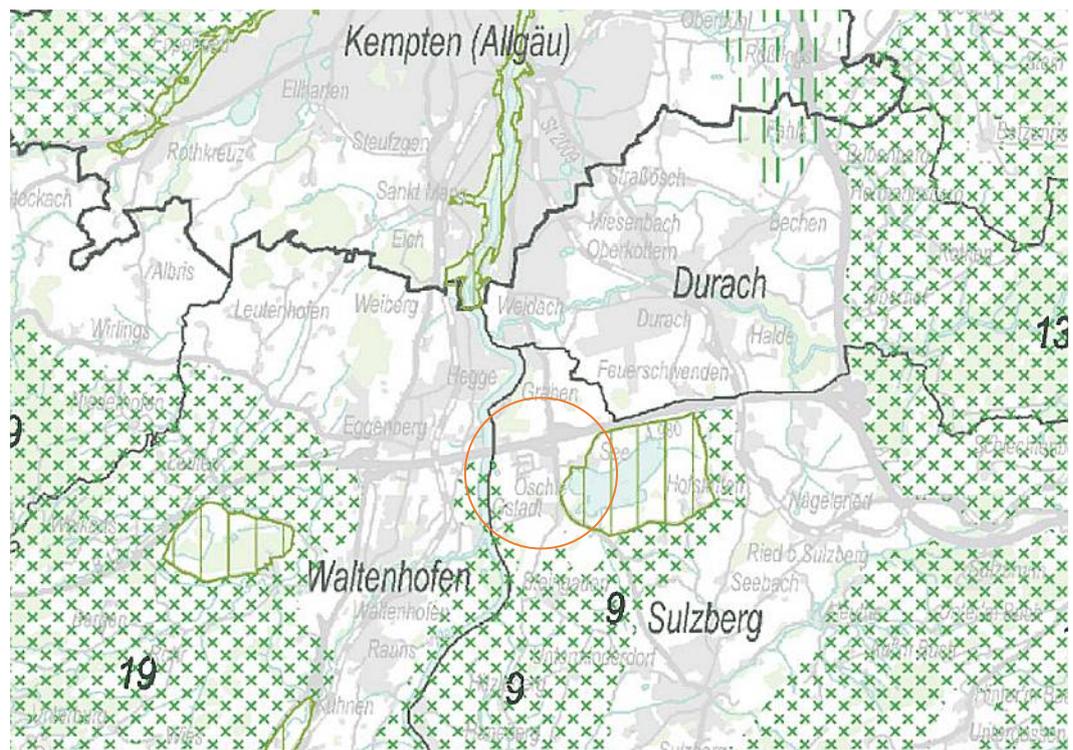


7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

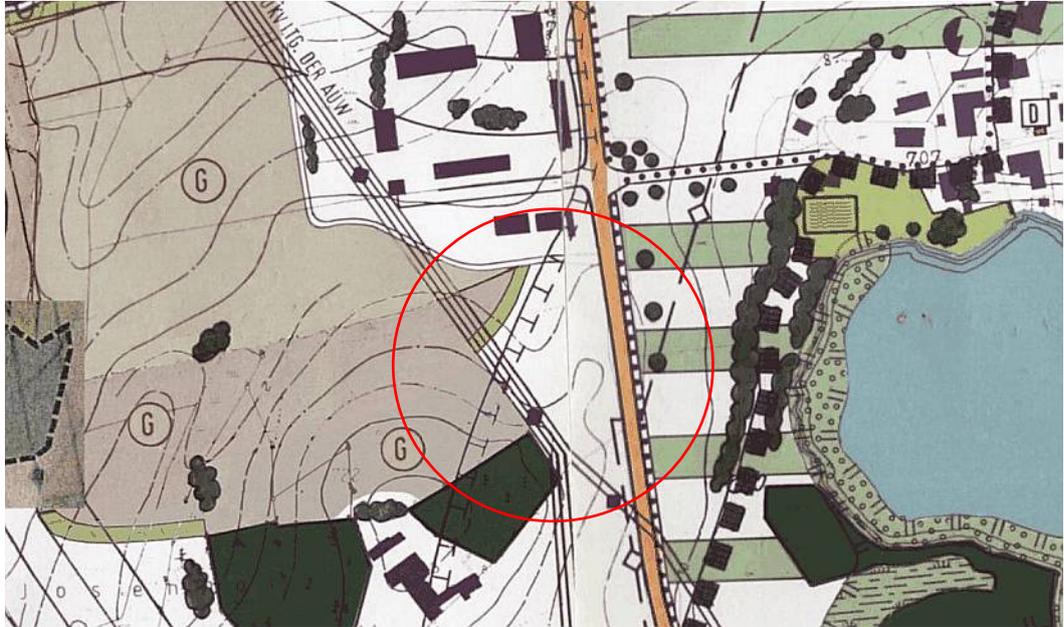
7.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete ( x x x )



7.2.3.6 Der Markt Sulzberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft", "Gewerbliche Bauflächen" sowie "Eingrünung von Bauflächen", "Oberirdische Hauptversorgungs- oder Hauptabwasserleitungen mit Schutzzone" sowie "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Na-

tur und Landschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überwiegend nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

#### 7.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



7.2.3.8 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Bereich des Gewerbeparks diskutiert und abgewogen. Als Erweiterungsfläche erscheint der überplante Bereich gut geeignet, weil er bereits gut erschlossen ist und den Gewerbepark abrundet, ohne weiter in die freie Landschaft hinauszuragen. Zudem bietet der Flächenzuschnitt ein breites Spektrum an Möglichkeiten für eine zukünftige Bebauung.

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

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

#### 7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden zwei unterschiedliche Alternativstandorte für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Bereich des Gewerbeparks diskutiert und abgewogen.

7.2.4.2 Als Erweiterungsfläche erscheint der überplante Bereich gut geeignet, weil er bereits gut erschlossen ist und den Gewerbepark abrundet, ohne weiter in die

freie Landschaft hinauszuragen. Zudem bietet der Flächenzuschnitt ein breites Spektrum an Möglichkeiten für eine zukünftige Bebauung.

- 7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde im Besonderen auf den entstehenden Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild sowie den Immissionsschutz hingewiesen und die Thematik diskutiert.
- 7.2.4.4 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel darüber hinaus ist die Vermeidung der Entstehung von wuchtig anmutenden Gewerbebauten zu vermeiden. Es soll eine möglichst harmonische Einbindung in die Landschaft erreicht werden.
- 7.2.4.5 Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ist erforderlich, da für die Ausweisung eines Gewerbegebietes besondere städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden müssen, die durch Innenentwicklung bzw. Nachverdichtungen nicht erreicht werden können. Der Markt Sulzberg berücksichtigt die Belange der Landwirtschaft dennoch, in dem er flächensparende und kompakte Bauweisen vorzieht und auf diese Weise dem schonenden Umgang mit Grund und Boden nachkommt. Da sämtliche Bereiche um den Gewerbepark derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, ist bei einer Erweiterung die Inanspruchnahmen solcher Flächen unumgänglich. Es wird jedoch darauf geachtet, eine bedarfsgerechte Neuausweisung vorzunehmen.
- 7.2.4.6 Die Systematik der Erweiterung des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 5. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Zwar sind Planzeichnung und Textteil als eigenständige Planwerke aufgestellt worden, die Planung ist jedoch im Zusammenhang mit den vorherigen Bebauungsplänen zu lesen. Die Aufnahme von Verkehrsflächen zur Erlangung eines qualifizierten Bebauungsplanes ist deshalb nicht erforderlich, weil im rechtsverbindlichen angrenzenden Bebauungsplan bereits die Verkehrsfläche festgesetzt und gesichert ist, über die die Erschließung der 5. Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt.
- 7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes der unterschiedlichen Gebiete Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- 7.2.5.3 – Im Gewerbegebiet ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO der dezentralen Lage des Plangebietes geschuldet. Es ist erklärter städtebaulicher Wille des Marktes, Einzelhandelsbetriebe in integrierten, zentraleren Lagen anzusiedeln bzw. zu halten. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird eingeschränkt durch die Zulässigkeit des Einzelhandels von Handwerksbetrieben, unter bestimmten Voraussetzungen und der Maßgabe der Untergeordnetheit im Vergleich zur übrigen betrieblichen Nutzung. Außerdem sollen durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben die fußläufig erreichbaren innerörtlichen Betriebe nicht beeinträchtigt werden und übermäßiger Kfz-Verkehr soll in diesem Zusammenhang im Bereich des Plangebietes vermieden werden.
- Im Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit von Tankstellen auf eine ausnahmsweise zulässige Nutzung reduziert. Die Erschließungsmöglichkeiten im unmittelbaren Bereich des Gewerbeparks lassen eine verträgliche Eingliederung von Tankstellen nicht zu. Zudem soll durch den Ausschluss sichergestellt werden, dass der Gewerbepark seine Funktion als hochwertiger Gewerbe- und Handwerksstandort beibehält. Aus den selben Gründen erfolgt auch eine Reduzierung von Anlagen für sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit. Damit bleibt die Zulässigkeit der Prüfung dem Einzelfall überlassen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 3 BauNVO angeführten Nutzung Vergnügungsstätten. Deren genereller Ausschluss wird mit ihrem extrem störendem Charakter begründet. Insbesondere aufgrund des nördlichen angrenzenden Bereiches, in dem Wohnnutzungen der Autobahnmeisterei angesiedelt sind, wären mit einer derartigen Nutzung nicht vereinbar. Dabei ist vor allem auf die störenden Wirkungen im Nachtzeitraum bezugzunehmen, die sich aus einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Nachtzeitraum ergeben. Zudem kommt auch hier zum Tragen, dass der Markt Sulzberg den Fokus der städtebaulichen Entwicklung im Gewerbepark auf Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude legen möchte.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

- 7.2.5.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentriert sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- 7.2.5.5 – Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,60 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete, die mit einer Grundflächenzahl von 0,80 angegeben werden. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,60 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere am umgebenden Bestand innerhalb des Gewerbeparks. Für das Plangebiet muss jedoch berücksichtigt werden, dass es sich um die Randlage des Gewerbeparks handelt und aufgrund des Gefälles eine einsehbare Lage bietet. Aus diesem Grund ist es trotz des Erfordernisses einen schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht sinnvoll, die in der Baunutzungsverordnung angegebenen Orientierungswerte für Gewerbegebiete voll auszuschöpfen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass aufgrund des einzuhaltenden Anbauverbotes entlang der Kreisstraße ein Teil des Grundstücks als ohnehin nicht bebaubar anzusehen ist. Die verbleibende Fläche würde bei einer hohen Grundflächenzahl umso dichter bebaut werden, sodass von einem Einfügen ins Orts- und Landschaftsbild nicht mehr auszugehen ist.
- 7.2.5.6 – Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- 7.2.5.7 – Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Durch die Festsetzung von Nutzungskordeln, die das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Gebäudehöhen regelt, wird eine Höhenstaffelung nach Osten in Richtung Kreisstraße OA6 erreicht. Dies ist sinnvoll, um eine mögliche massive Wirkung des Gebäudes zu verhindern. Die Ostseite des Plangebietes befindet sich am Rand des Gewerbegebietes und ist weit einsehbar. Daher kommt dem Standort eine wichtige Bedeutung hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild zu. Für die Bereiche außerhalb der Baugrenze ist eine Gesamt-Gebäudehöhe festgesetzt, die sich auf unterirdische Bauteile, beispielsweise Tiefgaragen, bezieht. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch bei Geländeänderungen die endgültige Höhe die im Bebauungsplan festgesetzten Werte nicht überschreitet.

- 7.2.5.8 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.5.9 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das Plangebiet den Grundstückszuschnitt im Plangebiet ausnutzen zu können. Aus diesem Grund sind Baukörper mit einer Länge von über 50,00 m sinnvoll.
- 7.2.5.10 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Die Vor- und Rücksprünge im östlichen Bereich sollen erreichen, dass große Baukörper aufgelockert und optisch gegliedert ausgeführt werden, um eine "Wuchtigkeit" großer gewerblicher Baukörper zu verhindern. Dies ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand sinnvoll.
- 7.2.5.11 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.6 Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
- 7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 7.2.6.2 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Straße "Gewerbepark" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Im weiteren Verlauf ist hierüber eine Anbindung an die Kreisstraße "OA 6" sowie unmittelbar nördlich gelegen eine Zufahrt zur Bundesautobahn BAB 980 ("Waltenhofen – Durach – Autobahndreieck Allgäu").
- 7.2.6.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Seebach" mit den Linie 30 und 340 gegeben.
- 7.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**
- 7.2.7.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärmimmissionen der Autobahn A 980 sowie der Kreisstraße OA 6 im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 28.07.2022).
- 7.2.7.2 Die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein Gewerbegebiet von 65/55 dB(A) tags/nachts im geplanten Geltungsbereich tagsüber um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Im Bereich der festgesetzten Baugrenze der 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" wird der Orientierungswert für den Tageszeitraum im Erdgeschoss eingehalten und in den Obergeschossen um maximal 1 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum wird im Erdgeschoss um 1 dB(A) und in den Obergeschossen um maximal 1 dB(A) überschritten. Daher sind im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen bezüglich des erforderlichen Schalldämmmaßes von

Aufenthalts-, Ruhe- und Büroräumen festgesetzt. Zusätzlich werden für die Aufenthalts- und Ruheräume von Wohnnutzungen Orientierungsaufgaben festgesetzt.

- 7.2.7.3 Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes ist mit zusätzlichen Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Vermeidung von Konflikten werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewährleistet ist. Durch die Emissionskontingentierung ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Bei der Festsetzung von Emissionskontingenten wird jedem Quadratmeter der bebaubaren Gewerbefläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Eventuelle Hindernisse im Schallausbreitungsweg (z.B. durch Gebäude, Topographie etc.) werden bei der Berechnung der Schallausbreitung gemäß DIN 45691 nicht berücksichtigt. Die zulässigen Emissionskontingente wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 23.05.2022) ermittelt. Dabei wurden dem Gewerbegebiet Emissionskontingente von tags/nachts 64/50 dB(A)/m<sup>2</sup> zugewiesen. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Bei diesem Nachweis werden schallabschirmende Elemente (Zusatzdämpfung) berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik. Da es sich bei der untersuchten Fläche um eine Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" ist eine Unterteilung der Erweiterungsfläche im Sinne der DIN 45691 nicht erforderlich.
- 7.2.7.4 Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.
- 7.2.7.5 Auf den überplanten und den unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten bekannt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine 20-kV-Freileitung. Diese wird im Rahmen der Ausführung des Baugebietes komplett erdverkabelt. Beeinträchtigungen auf Grund von elektromagnetischen Wellen sind daher ausgeschlossen.

7.2.7.6 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

---

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird das bestehende Gewerbegebiet an der Autobahn BAB 980 in Richtung der östlich anliegenden Kreisstraße OA 6 erweitert.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche mit bewegtem Relief am südöstlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes an der Autobahn. Im Osten wird es durch die Kreisstraße OA 6 begrenzt, im Norden und Westen liegen die Bestandsgebäude des Gewerbegebietes. Südlich findet sich eine weitere Grünlandfläche. Jenseits der Kreisstraße OA 6 liegt der "Öschlesee". Der Hauptort Sulzberg befindet sich etwa 2,7 km entfernt in südöstlicher Richtung.
- 8.1.1.3 Der gewählte Standort ist aufgrund der angrenzenden Gewerbegebiete, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der Nähe der Fläche zu dem Bestandsbetrieb, dessen Erweiterung hier ermöglicht werden soll, für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs eines bereits ortsansässigen Betriebes.
- Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfragen nach gewerblichen Baugrundstücken vor.
- 8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, sowie Pflanzgebieten für das Baugrundstück und die Festsetzung einer Fassadenbegrünung an der Ostseite der geplanten Gebäude.
- 8.1.1.6 Für die 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,30 ha, die vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

- 8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 19.960 Wertpunkten erfolgt durch Zuordnung einer Ökokontomaßnahme des Marktes Sulzberg außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche der Gemarkung Sulzberg (Fl.-Nr. 1447/5).
- 8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr.1b Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)
- 8.1.2.1 Regionalplan:  
Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.
- 8.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 03.07.2000):  
Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Sulzberg überwiegend als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Lediglich im Nordwesten wird ein Teilbereich als "Gewerbegebiet" mit Eingrünung von Bauflächen dargestellt. Zudem befindet sich ein Großteil der Fläche innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die den gesamten Öschlesee und dessen Umgebung einschließt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. §8 Abs.3 BauGB).
- 8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. b BauGB):  
Es befinden sich keine Schutzgebiete des Natura 2000-Netzes im Wirkbereich der Planung.
- 8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:  
– Östlich der Kreisstraße OA 6, etwa 60 m vom Plangebiet entfernt, liegt das Landschaftsschutzgebiet "Sulzberger See" (LSG-00356.01). Es umfasst den Öschlesee und dessen direkte Umgebung. Da das LSG außerhalb des Plangebietes liegt, ist es von dem Bebauungsplan nicht betroffen.  
– Innerhalb des o.g. LSG befinden sich mehrere gem. §30 BNatSchG kartierte Biotope. Diese liegen in der Uferzone des Sees und beinhalten hauptsächlich die Gewässerbegleitgehölze. Das dem Plangebiet am nächsten gelegene dieser Biotope ist das "Westufer des Sulzberger Sees" (Nr.8327-0286-001). Aufgrund der Entfernung, und weil zwischen dem Plangebiet und den Biotopen keine Wechselwirkungen anzunehmen sind, sind diese ebenfalls von der Planung nicht betroffen.  
– Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Wirkungsbereich der Planung.

#### 8.1.2.5 Biotopverbund:

- Es handelt sich bei der Fläche um intensiv genutztes Grünland zwischen mehreren häufig genutzten Verkehrswegen und einem bestehenden Gewerbegebiet. Aufgrund dessen ist die Fläche als Trittstein für wandernde Arten nicht geeignet. Der Biotopverbund wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### 8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

##### 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Südwesten grenzen die noch jungen Bäume einer kleinen Waldfläche an.
- Auf der Fläche selbst stehen keine Gehölze.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche stark begrenzt. Die Vegetation wird durch typische Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden / Vegetationsbestand überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege und Gebäude stark vorbelastet (Gewerbegebiet im Norden und Westen, Autobahn im Norden und Kreisstraße im Osten). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o.g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur "Allgäuer Faltenmolasse". Diese findet sich zwischen dem Helvetikum- und Flyschgestein der Alpen und dem eigentlichen Alpenvorland. Im Bereich der 4. Erweiterung handelt es sich um unbefestigte, anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Intensivgrünland).
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M1: 50.000) sind im Untergrund würmzeitliche Moränensedimente zu erwarten. Aus den glazigenen Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) gebildet.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um Lehme guter Zustandsstufe und mit örtlich überdurchschnittlicher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). Die Grünlandzahl liegt bei 56-57. Durch das bewegte Relief ist die Bewirtschaftung der Fläche jedoch erschwert.
- Laut der Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft vom 01.12.2021 wurden im Untergrund als unterste geologische Schicht Festgesteine des Tertiärs (Sandsteine und Mergelsteine) aufgeschlossen. Diese finden sich teils bereits in einer Tiefe von 0,4-0,5 m. In einem Teil der Schurfe besteht die unterste Schicht aus Geschiebemergel (Moränenablagerungen) aus stark sandig-tonig-steinigem Schluff bis stark schluffigem Kies. Darüber liegt eine Verwitterungsdecke aus kiesig-sandig-tonigem Schluff, die vom etwa 20-30 cm starken Oberboden abgeschlossen wird. In einem Teil der Bodenproben wurde ein leicht erhöhter, jedoch noch unbedenklicher, Arsen-Gehalt festgestellt. Dieses Ergebnis ist wohl auf die geogene Arsenbelastung in Gesteinen des Tertiärs zurückzuführen. Die übrigen Teilbereiche wurden der Kategorie Z 0 zugeordnet.
- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein wichtiger landwirtschaftlicher Ertragsstandort.

- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, [geoportal.bayern.de](http://geoportal.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird gemäß den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Kempten mit Wertklasse 3 mittel bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung liegen im Plangebiet Grünlandzahlen von 56-57, im Süden von 40 vor. Dies entspricht nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Gemäß den Angaben zu durchschnittlichen Acker- und Grünlandzahlen der Landkreise in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der BayKompV hat der Landkreis Oberallgäu eine durchschnittliche Grünlandzahl von 37, was auf die Lage in den Allgäuer Hochalpen zurückzuführen ist. Als weiterer Vergleichswert kann daher die kreisfreie Stadt Kempten dienen, deren Grünlandzahl im Durchschnitt bei 52 liegt. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit im regionalen Vergleich im überdurchschnittlichen Bereich liegt. Innerhalb der Gemarkung Sulzberg sind nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Kempten ca. 20 % der Flächen mit Bodenzahlen >60 bewertet.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 56-57 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Gemäß dem Baugrundgutachten (s.o.) gibt es im Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Etwa 580 m weiter westlich verläuft die Iller. Diese liegt etwa 20 m unterhalb des Geländes im Plangebiet.
- Gemäß dem Baugrundgutachten der ICP Ingenieurgesellschaft (Fassung vom 01.12.2021) wurde Grundwasser nur in Schurf 8 als Schichtwasser über der Fels-Oberkante (ca. 2,8 m unter Geländeoberkante; nahe der Erschließungsstraße "Gewerbepark" im Nordwesten des Plangebietes) sowie stärkere Bodenfeuchte in der Verwitterungsdecke von Schurf 4 (im Süden des Plangebietes) festgestellt. Ansonsten wurde bei den Bohrungen kein Grundwasser angetroffen. Alle anstehenden Böden sind gering durchlässige Stauböden, in denen Sickeranlagen nur zur Pufferung und gedrosselten Abgabe in einen Vorfluter dienen können.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Der Markt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das bestehende Gewerbegebiet nördlich und westlich des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund des stark bewegten Reliefs (Höhenunterschiede bis zu 8 m) und der angrenzenden Hänge kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zu- bzw. Abfluss von Niederschlagswasser kommen.

#### 8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und h BauGB):

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", der generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,6°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit etwa 1.260 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbeflächen und Verkehrswege begünstigen die Wärmeabstrahlung und führen zu einer gewissen Vorbelastung des Mikroklimas. Es handelt sich nicht um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen können sich jedoch Schadstoffe in der Luft anreichern. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Gewerbe- und Mischgebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Markt Sulzberg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften der Iller-Vorberge innerhalb des Naturraumes "Voralpines Moor- und Hügelland". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südöstlicher Randlage am bestehenden Gewerbegebiet an der Autobahn BAB 980. Im Norden und Westen schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Bebauung an. Das Gebiet ist jedoch aus landschaftsästhetischer Sicht durch die noch bestehende 110 kV-Freileitung und durch das vorhandene Gewerbe vorbelastet. Eingrünungsstrukturen der vorhandenen Bebauung sind noch immer kaum vorhanden.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Osten in Richtung des "Öschleesee" sowie nach Süden in Richtung des Ortsteiles "Öschle". Außerdem bestehen Blickbeziehungen nach Westen zu den Voralpen (Hörnergruppe) sowie nach Süden und Osten in Richtung der Allgäuer Hochalpen. Die Fläche weist eine abwechselnde Gliederung mit mehreren kleinen Kuppen und Senken auf. Sie ist von den höher gelegenen Flächen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes gut einsehbar, von der etwas tiefer gelegenen Kreisstraße OA 6 nur in Teilen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

- 8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):
- Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.
- Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt wegen der Nutzung und des angrenzenden Gewerbegebietes keine Naherholungsfunktion. Östlich der Kreisstraße OA 6 verläuft entlang der Straße ein Rad- und Wanderweg, der u.a. den "Öschlesee" für Spaziergänger und Touristen erschließt.
  - Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
  - Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):
- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
  - Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):
- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
  - Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1150-1164 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
  - Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes grundsätzlich möglich.
- 8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):
- Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- 8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von

baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Markt-gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.
- 8.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu §2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Rand zwischen bestehender Bebauung und der Kreisstraße liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
  - Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
  - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden: Auf dem privaten Baugrundstück ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und

damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	--
Anlage einer Grünfläche	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Die landwirtschaftliche Ertragsfläche geht verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und

Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der natürlichen Höhenunterschiede kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 können bis zu etwa 1,04 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, sind der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke hoch.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	--
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--

gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	-

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

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 1,04 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Die Dachbegrünung dient dem Rückhalt des Niederschlagswassers.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ - neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Schadstoffeinträge	-
Lagerung von Baumaterial/Böden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	-
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll durch die Dachbegrünung zurückgehalten und dann schadlos abgeleitet werden, da eine Versickerung im Plangebiet aus geologischen Gründen nicht möglich ist.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das bei Starkregen von den nördlich und östlich liegenden Hängen abfließende Wasser soll durch Geländeanpassungen in den Freiflächen abgefangen und abgeleitet werden, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen mit den Gebäuden kommen kann.

#### 8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr.2b Buchstabe gg Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im östlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Straße "Gewerbepark" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission

von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung minimiert die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt durch eine Reduktion des Aufheizungseffekts sowie durch Luftbefeuchtung und -filterung zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) werden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Anlage einer Abflussmulde für von Norden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen).
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluftentstehung	–
Anlage einer Grünfläche und einer Fassadenbegrünung	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die vom bestehenden Gewerbegebiet und teils auch von der Kreisstraße einsehbare Grünlandfläche verloren geht. Da das Plangebiet im Wesentlichen höher gelegen ist als die Kreisstraße, können auch Baukörper mit einer geringen Gebäudehöhe stark aufragend wirken.

- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Flächenverbrauch im Gebiet möglichst gering ist und möglichst wenig Fläche sichtbar versiegelt wird (Ausbildung einer Tiefgarage). Zudem wird eine ausreichende Durchgrünung hergestellt (Pflanzgebote auf dem Baugrundstück). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird deren zulässige Gesamthöhe gestaffelt. Zudem wird die Ostseite der Gebäudefassade (in Richtung der Kreisstraße) auf 70% der Fläche mit einer Fassadenbegrünung versehen. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen, um die Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung des Baugebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Die Begrünung von Fassaden schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da der Bereich vorbelastet ist	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	teilweise Einbindung der Baukörper in die Landschaft	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung eines bereits ortsansässigen Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und ggf. neu

geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.

- Der auf der östlichen Seite der Kreisstraße OA 6 verlaufende Geh- und Radweg bleibt unverändert.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der Autobahn A980 sowie der Kreisstraße OA 6 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH (Gutachten vom 28.07.2022) durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet (GE) tagsüber innerhalb der festgesetzten Baugrenze geringfügig überschritten werden. Um ein "ruhiges" Arbeiten zu gewährleisten, werden passive Lärmschutzmaßnahmen bezüglich des erforderlichen Schalldämmmaßes von Büroräumen festgesetzt. Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden."
- Um die Gefahr von umstürzenden Bäumen aus dem südwestlich angrenzenden Wald für die unmittelbar benachbarten Grundstücke zu minimieren, wird dringend empfohlen mit baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 15 m zum bestehenden Waldrand einzuhalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, Sicherung von Arbeitsplätzen	++
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft und den nördlich gelegenen Betriebsleiterwohnungen kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
  - In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.
- 8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe e BauGB und Nr.2b Buchstabe dd Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)
- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
  - Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".
- 8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr.2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und §2a BauGB)
- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
  - Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
  - Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

- 8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

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

- 8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

- 8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr.2c Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB):
- 8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021). Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Bereits die Punkte 1.1 und 1.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Geplant ist ein Gewerbegebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,6. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb.8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher Ertragsfunktion. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften am Rand eines Gewerbegebietes ohne bestehende Eingrünungsstrukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 8.2.4.8 Da es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen handelt, wird der Ausgleich über den mittleren Wert von 3WP und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.
- 8.2.4.9 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes durch Gehölzpflanzungen an der Kreisstraße und eine Fassadenbegrünung an der Ostseite (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)

- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung einer Pflanzliste, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung unter 10° (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- Schaffung von Ersatzbiotopen und Ausgleich negativer klimatischer Effekte der Bebauung durch Fassadenbegrünung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima/Luft)
- Einschränkungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen;(Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Vermeidung der Bebauung über die im Süden bestehende Häuserzeile hinaus (Schutzgut Landschaftsbild)

8.2.4.10 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o.g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

8.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

**Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume**

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland	13.046	3	0,6	23.483
Summe	13.046			23.483

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungs-fähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung und PV Anlagen	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Pflanzungen auf den privaten Grundstücken	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
Dachbegrünung von Dächern mit Dachneigung unter 10°	Schaffung von Ersatzlebensräumen, Rückhalt und Filterung des Niederschlagswassers, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung der Gebäude in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
Fassadenbegrünung der Ostfassade	Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung der Gebäude in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
Summe (max 20%)		15%
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)		19.960

8.2.4.12 Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o.g. Leitfadens.

Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 1447/5 der Gemarkung Sulzberg. Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um einen Teil einer Ökokontomaßnahmenkomplex der Gemeinde Sulzberg. Da die Ökokontofläche bereits nach dem alten System bewertet wurde, erfolgt eine Umrechnung des Wertpunktebedarfes über einen gemittelten Erfahrungswert im Verhältnis 6 Wertpunkte pro Quadratmeter Ausgleichsfläche.

8.2.4.13 Es handelt sich um Hangflächen einer ursprünglich intensiv beweideten Geländekuppe. Einzelne Fichtengruppen und Holundersträucher waren vorhanden. Die Fläche zeigte bereits Verbuschungsansätze auf, bevor die Umsetzung der Maßnahmen begann. Im Norden und Westen verläuft der "Sulzberger Bach" entlang der Flurgrenze.

Die östliche Teilfläche der Fl.-Nr. 1447/5 wurde bereits der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg an der BAB 980"

zugeordnet. Die westliche Teilfläche dieses Flurstücks wurde nachfolgend der 3. Änderung und 3. Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes zugeordnet. Eine weitere Teilfläche im zentralen Bereich wurde dem Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd" zugeordnet. Eine Teilfläche im Nordosten wurde der 4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg an der BAB 980" zugeordnet. Ebenfalls wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schellenbergstraße" durch eine Zuordnung einer Teilfläche im Osten aus dem Maßnahmenkomplex kompensiert. Von der vorliegenden Planung werden nun weitere 3.327 m<sup>2</sup> von der Ökokontofläche abgezogen (siehe auch Planskizze im Kapitel "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)). Auf dem Ökokonto des Marktes Sulzberg verbleiben damit 3.802 m<sup>2</sup>.

#### 8.2.4.14 Auflistung der Zuordnungen

	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Maßnahmenkomplex Fl.-Nr. 1447/5</b>	<b>38.157</b>
2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg an der BAB 980"	- 9.325
3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg an der BAB 980"	- 7.595
Bebauungsplan "Schellenbergstraße"	- 4.577
Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ottacker West"	- 5.663
4. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg an der BAB 980"	- 3.868
5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg an der BAB 980"	- 3.327
<b>Verbleib Ökokonto</b>	<b>+ 3.802</b>

#### 8.2.4.15 Folgende Maßnahmen wurden auf der Fläche umgesetzt (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Auf der Weidefläche wurde eine Ergänzung der bestehenden Gehölze umgesetzt. Es wurden dabei vor allem Wildobstarten wie z.B. der Holz-Apfel (*Malus sylvestris*), die Holzbirne (*Pyrus pyraeaster*) oder die Eberesche (*Sorbus aucuparia*) verwendet, die als Vogelschutz- und -nährgehölz dienen. Auch bei der Auswahl der Sträucher wurde auf ein breites Nahrungsangebot für Vogelwelt und Wild geachtet (z.B. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*); Alpen-Johannis-

beere (*Ribes alpinum*)). Die verbleibenden Offenland-Bereiche werden entweder durch regelmäßiges Entbuschen (z.B. im 5-jährigen Turnus) bzw. durch eine zeitlich befristete Beweidung mit Kühen oder Schafen (jeweils 1-2 Wochen im Frühjahr und Herbst) gehölzfrei gehalten. Eine intensive Beweidung, z.B. in Form einer Standweide, ist unzulässig. Entlang des Baches wurden standortgerechte Gehölze gepflanzt. Das Pflegekonzept der Ausgleichsfläche wird in regelmäßigen Abständen überprüft und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

- 8.2.4.16 Der Ausgleichsbedarf wird durch die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme vom Ökokonto des Marktes Sulzberg exakt abgedeckt. Der Überschuss der Ökokontofläche steht dem Markt Sulzberg für weitere Vorhaben zur Verfügung.

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

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

- 8.2.5.1 Standortalternativen: Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zwei verschiedene Standortalternativen geprüft, die beide an das bereits bestehende Gewerbegebiet an der Autobahn angrenzen, da die Marktgemeinde Sulzberg vorrangig diesen bestehenden gewerblichen Standort weiterentwickeln möchte und er durch die verkehrliche Anbindung hervorragend für gewerbliche Zwecke geeignet ist. Die Standortalternativen waren der Standort Ost ("G1"; jetziges Plangebiet) und der Standort West ("G2"), zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Iller. Am Standort West ergaben sich jedoch durch die weiterhin bestehende Hochspannungsleitung, den im Geltungsbereich stehenden Strommast und die davon einzuhaltenden Sicherheitsabstände erhebliche Schwierigkeiten für die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Fläche. Zudem fällt sie am westlichen Rand stark in Richtung der Iller ab, was größere Eingriffe in den Boden und voraussichtlich ein höheres Risiko für Schäden durch wildabfließendes Wasser zur Folge gehabt hätte. Deshalb wurde für die 5. Erweiterung der Standort Ost gewählt. Ein weiterer Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene Straße "Gewerbepark", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

- 8.2.5.2 Planungsalternativen: Aufgrund der Rückmeldungen der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung wurde das Konzept so geändert, dass am südlichen Rand eine Eingrünung auf einer Grünfläche geschaffen wird. So werden die Gebäude im Geltungsbereich der Erweiterung nicht weiter nach Süden hinausragen als die weiter westlich gelegenen Bestandsgebäude.

## 8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere

Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

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

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

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

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht der Markt Sulzberg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Marktgemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

- 8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird das bestehende Gewerbegebiet "Gewerbestadt Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 in Richtung der östlich anliegenden Kreisstraße OA 6 erweitert. Der überplante Bereich umfasst 1,30 ha.
- 8.3.3.2 Das Plangebiet wird im Osten durch die Kreisstraße OA 6 begrenzt, im Norden und Westen liegen die Bestandsgebäude des Gewerbegebietes. Südlich findet sich eine weitere Grünlandfläche. Jenseits der Kreisstraße OA 6 liegt der "Öschlesee". Beim Plangebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche mit bewegtem Relief am südöstlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes an der Autobahn. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Plangebietes).
- 8.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.
- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung.
- Durch eine Dachbegrünung wird der Verlust an offenem Boden teilweise kompensiert. Die Maßnahme dient auch dem Niederschlagswasserrückhalt und schafft Ersatzbiotope. Die Eingrünung erfolgt durch eine Fassadenbegrünung und Gehölzpflanzungen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduziert die Auswirkungen auf den lokalen Wasserkreislauf. Durch den Bau einer Tiefgarage kann der Flächenbedarf für Stellplätze reduziert werden.
- 8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
- Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 19.960 Wertpunkten wird durch Teilzuordnung einer bereits umgesetzten Ökokontomaßnahme auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 1447/5 der Gemarkung Sulzberg kompensiert.
- 8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 8.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.
- 8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

#### 8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Klimadaten von climate-data.org

#### 8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, BayernAtlas)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Sulzberg (Fassung vom 01.07.2000)
- Schriftlich eingegangene Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Februar und März 2022 mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zum Flächensparen), des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (zum Flächensparen), des Landratsamtes Oberallgäu (zu Höhenentwicklung, Eingrünung, Flächensparen, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Immissionen von bestehendem Gewerbe und der Autobahn und Kreisstraße sowie Emissionen des geplanten Gewerbegebietes und deren Kontingentierung), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Abteilung Forst (zum angrenzenden Wald und Abstandsflächen) und Abteilung Landwirtschaft (zum Verlust landwirtschaftlicher Ertragsstandorte und landwirtschaftlichen Emissionen), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten und Bodenschutz, Vorsorgender Bodenschutz, Wasserversorgung, Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet und wild abfließendem Wasser), des Bayerischen Bauernverbandes (zur Bewirtschaftung angrenzender Flächen, landwirtschaftlichen Emissionen und Verlust landwirtschaftlicher Ertragsstandorte und Böden als Kohlenstoffspeicher)
- Schalltechnische Untersuchung zur 5. Erweiterung des Bebauungsplanes der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 23.05.2022 (zu den Verkehrslärmimmissionen der Autobahn A980 und der Kreisstraße OA6, den Gewerbelärmimmissionen aus dem bestehenden Gewerbegebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie den Gewerbelärmimmissionen vom Plangebiet auf die angrenzenden Nutzungen und deren Geräuschkontingentierungen)
- Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft zur "Erweiterung g Gewerbepark Sulzberg auf Grundstück Fl.-Nr. 2115/23" vom 01.12.2021 (zu

den Themen Geologische Schichtenfolge, Grundwasserverhältnisse, Sickerfähigkeit, Homogenbereiche, Bodenkennwerte und Bautechnische Beurteilung (inkl. Chemische Analytik des Bodenmaterials und Gründungshinweise für Hochbauten)

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und ermöglichen im Gewerbegebiet eine zeitgemäße und funktionale Bebauung. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach und das Flachdach eine prägende Rolle spielen. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung sind auf die Umgebungsbebauung abgestimmt. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Gewerbepark.

9.1.1.4 Die zu Farben für die Fassaden getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen allerdings gestalterisch wesentlich störende Farbwahlen aus und sollen zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

### 9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern. Für die Einfriedung des Grundstücks ist daher ausschließlich Drahtgeflecht- und Drahtgitter zulässig.

### 9.1.3 Werbeanlagen

9.1.3.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht.

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Eingrünung) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,30 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Gewerbegebiet (GE)	1,30	100,0%

**10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage im Trennsystem

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an gemeindliche Hauptwasserleitung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an den örtlichen EVU das Allgäuer Überlandwerk

10.2.2.5 Müllentsorgung durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten

### 10.3 Zusätzliche Informationen

#### 10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 28.09.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 27.10.2022 enthalten):

- Anpassung der festgesetzten Pflanzliste
- Anpassungen der Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)
- Ergänzungen des Hinweises zum Bodenschutz
- Ergänzungen des Hinweises zum Brandschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick auf die nördlich angrenzenden Wohngebäude der Autobahnmeisterei (Fl.-Nr. 2114)



Blick von Nordwesten in Richtung Süden über das Plangebiet; die im Bild erkennbare Hochspannungsleitung im Westen des Geltungsbereiches entfällt



Blick auf die südwestlich angrenzenden benachbarten Gewerbebauten innerhalb des Gewerbeparks; die Erschließung erfolgt über die gemeinsame Erschließungsstraße "Gewerbepark"



**12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 05.05.2022.

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 19.05.2022 bis 10.06.2022 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.08.2022 bis 26.09.2022 (Billigungsbeschluss vom 28.07.2022; Entwurfsfassung vom 28.07.2022; Bekanntmachung am 18.08.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 08.02.2022 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 12.08.2022 (Entwurfsfassung vom 28.07.2022; Billigungsbeschluss vom 28.07.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 27.10.2022 über die Entwurfsfassung vom 28.09.2022.

Sulzberg, den .....

.....

(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

**12.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 in der Fassung vom 28.09.2022 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 27.10.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht .

Sulzberg, den .....

.....

(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 ist damit in Kraft getreten. Die wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sulzberg, den .....

.....  
(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 28.07.2022

Plan geändert am: 28.09.2022

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

Stadtplanung und Projektleitung

M.A. Johanna Kiechle

Landschaftsplanung

B.Sc. Maithe Parbel

Immissionsschutz

B.Eng. Philipp Kurz

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Johanna Kiechle)

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



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

---

**1.1 Für die 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

**Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 28.07.2022 berücksichtigt.**

**Die Umweltbelange wurden bei der 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 wie folgt berücksichtigt:**

## **1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):**

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.02.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Naturschutz:

Stellungnahme:

Standort Alternative G 1:

Ausgleichsmaßnahmen sowie Eingrünungen - v.a. Richtung Kreisstraße - und Minimierungsmaßnahmen werden notwendig, um den Eingriff in das Schutzgut Boden und ins Landschaftsbild zu verringern. Ein Konzept hierfür ist zu erarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 01.03.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

In der Regel folgt dem Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Umsetzung der Bebauung ein weiterer Produktionsflächenverlust durch den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich. Deshalb sollte durch geeignete Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung der Ausgleichsflächenbedarf möglichst gering gehalten werden und landwirtschaftliche Produktionsflächen geschont werden.

## **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2022:**

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung.

Durch eine Dachbegrünung wird der Verlust an offenem Boden teilweise kompensiert. Die Maßnahme dient auch dem Niederschlagswasserrückhalt und schafft Ersatzbiotope. Die Eingrünung erfolgt durch eine Fassadenbegrünung und Gehölzpflanzungen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduziert die Auswirkungen auf den lokalen Wasserkreislauf. Durch den Bau einer Tiefgarage kann der Flächenbedarf für Stellplätze reduziert werden.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch Gehölzpflanzungen an der Kreisstraße und eine Fassadenbegrünung an der Ostseite (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung einer Pflanzliste, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung unter 10° (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- Schaffung von Ersatzbiotopen und Ausgleich negativer klimatischer Effekte der Bebauung durch Fassadenbegrünung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima/Luft)
- Einschränkungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen;(Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Vermeidung der Bebauung über die im Süden bestehende Häuserzeile hinaus (Schutzgut Landschaftsbild)

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 19.960 Wertpunkten wird durch Teilzuordnung einer bereits umgesetzten Ökokontomaßnahme auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 1447/5 der Gemarkung Sulzberg kompensiert.

Folgende Maßnahmen wurden auf der Fläche umgesetzt:

Auf der Weidefläche wurde eine Ergänzung der bestehenden Gehölze umgesetzt. Es wurden dabei vor allem Wildobstarten wie z.B. der Holz-Apfel (*Malus sylvestris*), die Holzbirne (*Pyrus pyraeaster*) oder die Eberesche (*Sorbus aucuparia*) verwendet, die als Vogelschutz- und -nährgehölz dienen. Auch bei der Auswahl der Sträucher wurde auf ein breites Nahrungsangebot für Vogelwelt und Wild geachtet (z.B. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*); Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*). Die verbleibenden Offenland-Bereiche werden entweder durch regelmäßiges Entbuschen (z.B. im 5-jährigen Turnus) bzw. durch eine zeitlich befristete Beweidung mit Kühen oder Schafen (jeweils 1-2 Wochen im Frühjahr und Herbst) gehölzfrei gehalten. Eine intensive Beweidung, z.B. in Form einer Standweide, ist unzulässig. Entlang des Baches wurden standortgerechte Gehölze gepflanzt. Das Pflegekonzept der Ausgleichsfläche wird in regelmäßigen Abständen überprüft und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Der Ausgleichsbedarf wird durch die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme vom Ökokonto des Marktes Sulzberg exakt abgedeckt. Der Überschuss der Ökokontofläche steht dem Markt Sulzberg für weitere Vorhaben zur Verfügung.

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

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß §4 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.02.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Naturschutz:

Stellungnahme:

Standort Alternative G 1:

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist anzumerken, dass der Flächenverbrauch grundsätzlich so gering wie möglich gehalten werden soll. Deshalb wird auch

aus Gründen des Naturschutzes eine Reduzierung der baulich nutzbaren Flächen unterstützt.

Standort Alternative G 2:

Aus naturschutzfachlicher Sicht stellt dieser Standort einen größeren Eingriff in die Natur und Landschaft dar, als die Alternativfläche G 1. Wir beurteilen deshalb aus fachlicher Sicht den Alternativvorschlag G 2 kritisch.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Südwesten grenzen die noch jungen Bäume einer kleinen Waldfläche an.
- Auf der Fläche selbst stehen keine Gehölze.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche stark begrenzt. Die Vegetation wird durch typische Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden / Vegetationsbestand überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege und Gebäude stark vorbelastet (Gewerbegebiet im Norden und Westen, Autobahn im Norden und Kreisstraße im Osten). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Rand zwischen bestehender Bebauung und der Kreisstraße liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder

standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden: Auf dem privaten Baugrundstück ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 25.02.2022 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Altlasten und Bodenschutz

G1:

Der in Mischprobe MP 2 (tieferer Untergrund bzw. Gestein) analysierte Arsengehalt von 23 mg/kg (Z1.1) (vgl. Baugrunduntersuchung vom 01.12.2021) kann

nur als grober Hinweis angesehen werden, da lediglich eine Mischprobe aus 8 Schürfen bei einer überplanten Fläche von > 1 ha erstellt wurde.

Generell liegen dem WWA-KE keine Hinweise auf geogen bedingt erhöhte Werte weder im Boden noch in den Gesteinen vor.

Die lithogeochemischen Hintergrundwerte der Gesteine Bayerns wurden vom LfU publiziert und als Kartenthema im Umweltatlas bereitgestellt. Für die Gesteine des Tertiärs wie sie hier als granitische Molasse (USM) in der geologischen Karte verzeichnet sind, werden die Hintergrundwerte (90. Perzentil) für Arsen im Mergelstein mit 16 mg/kg und im Sandstein mit "keine Angaben" angegeben. Die Hintergrundwerte der "Böden" Bayerns liegen in Moränenmatrix und Moränenmaterial, sowohl im Untergrund als auch im Unterboden, deutlich unter 20 mg/kg. Ausreißer nach oben/unten sind statistisch betrachtet natürlich im Gestein als auch im Boden möglich.

Es wird eine Probenahme gem. PN 98 und die Beauftragung eines Fachgutachters hinsichtlich einer weiteren Untersuchung der Böden empfohlen.

Für beide Standorte G1 und G2 gilt:

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist ggf. entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen (§ 7 Abs. 2 u. § 15 KrWG), entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Auf die frühzeitige Erstellung eines evtl. notwendigen Verwertungskonzeptes für belastete Böden wird hingewiesen.

Für den geplanten Rückbau der Leitungsmasten wird auf das LfL-Merkblatt "Handlungshilfe für den Rückbau von Mastfundamenten bei Hoch- und Höchstspannungsmasten" hingewiesen.

Vorsorgender Bodenschutz

Für die beiden Standorte G1 und G2 gelten grundsätzlich folgende Aussagen:

Es sind keine Moorböden oder wassersensiblen Bereiche betroffen. Am Standort herrschen überwiegend Braunerden aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehm Kies vor (Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt). Hinsichtlich der Bodenschätzung sind in den zentralen Bereichen Bodenzahlen von 48 bis 58 angegeben. Jedoch werden im Norden der Fläche G1 sowie in den südlichen und westlichen Randbereichen der Fläche G2 auch Böden mit einer Bodenzahl von über 60 angezeigt. Hinweis: In der Gemarkung Sulzberg sind insgesamt "nur" ca. 20 % der Flächen mit Bodenzahlen > 60 bewertet. Diese Böden sind sehr schutzwürdig und sollten grundsätzlich nicht durch Vorhaben in Anspruch genommen werden, sondern für die landwirtschaftliche Produktion erhalten bleiben. [LEP 5.4 1 (G)]

Die Bodenfunktionen sind hinsichtlich der natürlichen Ertragsfähigkeit, des Rückhaltevermögens für Schwermetalle als mittel einzustufen. Die Verweildauer für wasserlösliche Stoffe ist als gering anzusehen. Jedoch ergibt sich für beide Flächen eine hohe Bodenfunktionalität hinsichtlich des Wasserrückhaltevermögens.

Bislang sind die Böden unversiegelt und voll funktionsfähig.

Im Textteil wird bereits dargestellt, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich sind. Durch die Baumaßnahme (Versiegelung, Bodenabtrag) werden die Bodenfunktionen vollständig zerstört.

Grundsätzliches

Die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches) besagt:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden."

Kann ein Eingriff nicht vermieden werden, ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu begrenzen und auf einen besonders schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden zu achten.

Aus Sicht des Bodenschutzes ist die Variante G1 zu bevorzugen. Beim Flächenverbrauch werden für die Fläche G1 1,3 ha angegeben, für die Fläche G2 sind es 6,2 ha.

Für die weitere Ausführungsplanung

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

"Abhängig vom jeweiligen Verwertungsweg überschüssiger Aushubmassen sind die materiellen Anforderungen des Bodenschutzes (insbes. § 12 BBodSchV) und/oder die für Bayern geltenden Regeln (Eckpunktepapier, LAGA M 20 1997) zu beachten. Bei einer erforderlichen Beseitigung sind die Vorgaben der DepV maßgeblich.

Grundsätzlich ist darzulegen welche Vorkehrungen zum Schutz des Bodens getroffen werden.

1. Für den anhaltenden Fahrverkehr, die Lagerung von Baumaterialien und Montage von Bauteilen auf Böden.

– Wie werden diese Einrichtungen gestaltet um Verdichtungen, Schadstoffeinträge oder eine Vermischung mit dem anstehenden Boden zu verhindern?

2. Wie und wo werden

– bauablaufabhängige Flächen ausgewiesen und auf das unvermeidliche Maß beschränkt, mit ausreichender Breite und Ausweichstellen, damit möglichst wenig ungeschützter Boden beansprucht wird

– Tabuflächen ausgewiesen und gekennzeichnet mit Art und Weise wie diese geschützt werden sollen.

3. Erstellen eines Konzeptes zum Umgang und zur Verwertung der Böden vor Ort, mit Massenbilanz und Vorgaben zum Umgang mit Boden beim Bauen

- Welche Maschinen und Geräte werden zur Boden schonenden Bearbeitung eingesetzt?
- Welche Maßnahmen werden zur Vermeidung von Verdichtungen und zur Vermeidung von Gefügeschäden ergriffen?
- Welche Vorkehrungen werden getroffen um bei Starkregenereignissen das Abschwemmen von Bodenmaterialien zu verhindern?

### **Stellungnahme vom 19.09.2022 zur Fassung vom 28.07.2022 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Altlasten und Bodenschutz

Zum Arsengehalt, geogen bedingt erhöhten Werten und lithochemischen Hintergrundwerten bei Standort G1 siehe Stellungnahme vom 25.02.2022.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum erhöhten Arsengehalt bei MP 2 werden zur Kenntnis genommen. Dem Markt sowie den Gutachtern ist bewusst, dass es sich hierbei lediglich um einen Hinweis von arsenbelastetem Boden handelt. Aus diesem Grund wurde bereits im Rahmen der Baugrunduntersuchung der ICP (Fassung vom 01.12.2021) für die Festlegung des Entsorgungsweges des Aushubmaterials die Einbeziehung eines Altlastensachverständigen empfohlen. Dies wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Anmerkungen zu den geologischen Untergründen und Angaben aus dem Umweltatlas sowie der Empfehlung der Beauftragung eines Fachgutachters für weitere Probenahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Bodenschutz wird mit den Angaben aus der Stellungnahme ergänzt.

Stellungnahme:

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Auf die frühzeitige Erstellung eines evtl. notwendigen Verwertungs- bzw. Entsorgungskonzeptes für belastete Böden wird hingewiesen. Gleiches gilt für die evtl. erhöhten Entsorgungskosten durch die Arsenbelastung des Bodens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Entsorgung des überschüssigen bzw. ggf. belasteten Aushubmaterials werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Bodenschutz wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Für den geplanten Rückbau der Leitungsmasten wird auf das LfL-MB "Handlungshilfe für den Rückbau von Mastfundamenten bei Hoch- und Höchstspannungsmasten" hingewiesen.

Hinweis an das Planungsbüro zur Bestandsbeschreibung:

Es liegen für das Blatt Buchenberg eine geologische und bodenkundliche Karte 1:25000 der bay. Landesaufnahme München vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf das Merkblatt "Handlungshilfe für den Rückbau von Mastfundamenten bei Hoch- und Höchstspannungsmasten" sowie auf die geologische und bodenkundliche Karte wird zur Kenntnis genommen und bei Bedarf vom Markt Sulzberg berücksichtigt.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur "Allgäuer Faltenmolasse". Diese findet sich zwischen dem Helvetikum- und Flyschgestein der Alpen und dem eigentlichen Alpenvorland. Im Bereich der 4. Erweiterung handelt es sich um unbefestigte, anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Intensivgrünland).
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund würmzeitliche Moränensedimente zu erwarten. Aus den glazigenen Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) gebildet.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um Lehme guter Zustandsstufe und mit örtlich überdurchschnittlicher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). Die Grünlandzahl liegt bei 56-57. Durch das bewegte Relief ist die Bewirtschaftung der Fläche jedoch erschwert.
- Laut der Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft vom 01.12.2021 wurden im Untergrund als unterste geologische Schicht Festgesteine des Tertiärs (Sandsteine und Mergelsteine) aufgeschlossen. Diese finden sich teils bereits in einer Tiefe von 0,4-0,5 m. In einem Teil der Schurfe besteht die unterste Schicht aus Geschiebemergel (Moränenablagerungen) aus stark sandig-tonig-steinigem Schluff bis stark schluffigem Kies. Darüber liegt eine Verwitterungsdecke aus kiesig-sandig-tonigem Schluff, die vom etwa 20-30 cm starken Oberboden abgeschlossen wird. In einem Teil der Bodenproben wurde ein leicht erhöhter, jedoch noch unbedenklicher, Arsen-Gehalt festgestellt. Dieses Ergebnis ist wohl auf die geogene Arsenbelastung in Gesteinen des Tertiärs zurückzuführen. Die übrigen Teilbereiche wurden der Kategorie Z 0 zugeordnet.

- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein wichtiger landwirtschaftlicher Ertragsstandort.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, [geoportal.bayern.de](http://geoportal.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird gemäß den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Kempten mit Wertklasse 3 mittel bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung liegen im Plangebiet Grünlandzahlen von 56-57, im Süden von 40 vor. Dies entspricht nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Gemäß den Angaben zu durchschnittlichen Acker- und Grünlandzahlen der Landkreise in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der BayKompV hat der Landkreis Oberallgäu eine durchschnittliche Grünlandzahl von 37, was auf die Lage in den Allgäuer Hochalpen zurückzuführen ist. Als weiterer Vergleichswert kann daher die kreisfreie Stadt Kempten dienen, deren Grünlandzahl im Durchschnitt bei 52 liegt. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit im regionalen Vergleich im überdurchschnittlichen Bereich liegt. Innerhalb der Gemarkung Sulzberg sind nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Kempten ca. 20 % der Flächen mit Bodenzahlen >60 bewertet.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 56-57 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Gemäß dem Baugrundgutachten (s.o.) gibt es im Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftliche Ertragsfläche geht verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der natürlichen Höhenunterschiede kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 können bis zu etwa 1,04 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, sind der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffstärke hoch.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

**1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß §4 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 25.02.2022 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Wasserversorgung

Für beide Standorte G1 und G2 gilt:

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Für beide Standorte G1 und G2 gilt:

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über einen bestehenden Anschluss an den Abwasserverband Kempten ordnungsgemäß entsorgt werden.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll über ein bestehendes Regenrückhaltebecken zur Iller abgeleitet werden. Eine Versickerung im Untergrund ist nach Angabe aus geologischen Gründen nicht möglich. Der hydraulische Nachweis für die Niederschlagsentwässerung über die Bestandsanlagen ist, wie im Textteil beschrieben, noch dem WWA vorzulegen.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Für beide Standorte G1 und G2 gilt:

Uns ist innerhalb der beiden Planungsbereiche kein Oberflächengewässer bekannt. Auch liegen uns keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor. Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.

Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr hier im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei welchem aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange

und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

Ergänzend zu Standort G2:

Die Fläche des vorgesehenen Planungsbereichs befindet sich in gut 100 Meter Entfernung zum rechten Ufer der Iller. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Iller reicht allerdings an der nahesten Stelle bis knapp 40 Meter an den vorgesehenen Planungsbereich heran. Aufgrund des stark geneigten Geländes zur Iller hin, befindet sich der Planungsbereich aber noch deutlich höher als der berechnete Hochwasserspiegel der Iller bei einem HQ100 und auch bei HQextrem.

Der vorgesehene Planungsbereich befindet sich demnach zwar gerade noch außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Iller, aber dennoch sei darauf hingewiesen, dass mit den vorgesehenen Maßnahmen nichts unternommen werden darf, was sich negativ auf das benachbarte Überschwemmungsgebiet auswirken könnte bzw. das Schadenspotential oder die Hochwassergefahr erhöht (vgl. § 76 WHG ff.).

Wild abfließendes Wasser

Für beide Standorte G1 und G2 gilt:

Beide Planungsbereiche liegen im bzw. unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Wir empfehlen daher, das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihre Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein.

Wir verweisen im Zusammenhang mit wildabfließendem Wasser auch auf die entsprechenden Anforderungen (insbesondere Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

**Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.02.2022, sowie Stellungnahme vom 17.08.2022 zur Fassung vom 28.07.2022 des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Oberes Allgäu, Burgberg:**

Stellungnahme:

Einwendungen

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 2115/23 (Standort G1) läuft im südöstlichen Randbereich unsere Fernwasserleitung DN 400 (siehe Lageplan). Die Versorgungssicherheit der Leitung darf nicht gefährdet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 17.08.2022:

Die Stellungnahme zur bestehenden Fernwasserleitung wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung ist bereits mit Schutzstreifen in der Planzeichnung festgesetzt. Sie befindet sich jedoch ohnehin vollständig innerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße OA 6, sodass die Leitung in jedem Fall von Bebauung freigehalten werden muss. Das Leitungsrecht dient hier insbesondere zur Freihaltung von Bepflanzungen.

**Stellungnahme vom 19.09.2022 zur Fassung vom 28.07.2022 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Weitere wasserwirtschaftliche Belange

Die weiteren wasserwirtschaftlichen Belange unserer Stellungnahme vom 25.02.2022 zum Standort G1 wurden sinngemäß und ausreichend in die Planung übernommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die wasserwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt wurden.

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2022:**

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Etwa 580 m weiter westlich verläuft die Iller. Diese liegt etwa 20 m unterhalb des Geländes im Plangebiet.
- Gemäß dem Baugrundgutachten der ICP Ingenieurgesellschaft (Fassung vom 01.12.2021) wurde Grundwasser nur in Schurf 8 als Schichtwasser

über der Fels-Oberkante (ca. 2,8 m unter Geländeoberkante; nahe der Erschließungsstraße "Gewerbepark" im Nordwesten des Plangebietes) sowie stärkere Bodenfeuchte in der Verwitterungsdecke von Schurf 4 (im Süden des Plangebietes) festgestellt. Ansonsten wurde bei den Bohrungen kein Grundwasser angetroffen. Alle anstehenden Böden sind gering durchlässige Stauböden, in denen Sickeranlagen nur zur Pufferung und gedrosselten Abgabe in einen Vorfluter dienen können.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 1,04 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Die Dachbegrünung dient dem Rückhalt des Niederschlagswassers.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Der Markt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das bestehende Gewerbegebiet nördlich und westlich des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund des stark bewegten Reliefs (Höhenunterschiede bis zu 8 m) und der angrenzenden Hänge kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zu- bzw. Abfluss von Niederschlagswasser kommen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll durch die Dachbegrünung zurückgehalten und dann schadlos abgeleitet werden, da eine Versickerung im Plangebiet aus geologischen Gründen nicht möglich ist.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das bei Starkregen von den nördlich und östlich liegenden Hängen abfließende Wasser soll durch Geländeanpassungen in den Freiflächen abgefangen und abgeleitet werden, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen mit den Gebäuden kommen kann.

#### **1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2022:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", der generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,6°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit etwa 1.260 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbeflächen und Verkehrswege begünstigen die Wärmeabstrahlung und führen zu einer gewissen Vorbelastung des Mikroklimas. Es handelt sich nicht um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen können sich jedoch Schadstoffe in der Luft anreichern. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Gewerbe- und Mischgebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im östlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Straße "Gewerbepark" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung minimiert die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt durch eine Reduktion des Aufheizungseffekts sowie durch Luftbefeuchtung und -filterung zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) werden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Anlage einer Abflussmulde für von Norden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen).
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.02.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Ortsplanung:

Stellungnahme:

Standort Alternative G 1:

Der Standort am Eingang in den Gewerbepark ist grundsätzlich aus ortsplannerischer Sicht denkbar. Jedoch sollten die Gebäude weiter in Richtung der Gewerbepark-Straße verschoben werden und somit ca. 30 m von der Kreisstraße abrücken. Die Höhenlage des Fertigfußbodens sollte in diese Richtung orientiert werden, um das Gebäude im natürlichen Gelände in Ost- und Südrichtung etwas verschwinden zu lassen. Zudem sollte eine Höhenstaffelung mit abnehmender Höhe in Richtung der Kreisstraße erfolgen. Durch eine Orientierung des 2-geschossigen Gebäudeteils zur Gewerbepark-Straße kann dies erreicht werden.

Zur Abschirmung des geplanten Neubaus wäre es wünschenswert eine Erweiterung der Waldfläche im Süden des jetzigen Plangebiets zur Kreisstraße vorzunehmen. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich d.h. südlich der angedachten Erweiterungsfläche darf nicht erfolgen.

Standort Alternative G 2:

Aus ortsfachlicher Sicht stellt dieser Standort einen größeren Eingriff in die Natur und Landschaft dar, als die Alternativfläche G 1. Wir beurteilen deshalb aus fachlicher Sicht den Alternativvorschlag G 2 kritisch.

Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 23.02.2022 des Bezirksheimatpflegers:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Sulzberg beabsichtigt den bestehenden Bebauungsplan "Gewerbepark Sulzberg" zu erweitern. Die zwei potentiellen Erweiterungsflächen mithilfe eines Kriterienkataloges und einer Bewertungsmatrix zu beurteilen wird begrüßt, bieten sie doch die Möglichkeit einer weitestgehend objektiven Entscheidungsfindung. Die Kriterien und deren Gewichtung ist nachvollziehbar. Die Bezirksheimatpflege spricht sich, entsprechend dem deutlichen rechnerischen Ergebnis, auch für die Erweiterungsfläche G1 aus. Wesentliche heimatpflegerische Belange, wie die des Orts- und Landschaftsbildes, der Anbindung an den Bestand und der Eingriffsminimierung in den Landschaftsraum sind hier ausschlaggebend. Im weiteren Verfahren behalten wir uns vor

einzelne Festsetzungen, besonders zulässige Gebäudehöhen und gestalterische Vorgaben, wie die Wahl der Materialien von Dach- und Wandflächen, anzusprechen.

#### **Stellungnahme vom 08.09.2022 zur Fassung vom 28.07.2022 des Bezirksheimatpflegers:**

Stellungnahme:

Großflächige Gewerbebauten greifen in das Orts- und Landschaftsbild ein und können es massiv beeinträchtigen. In den meisten Fällen gelingt es nicht sie über gestalterische Festsetzungen mit dem Ort und der Landschaft in Einklang zu bringen.

Mit Hilfe des Festsetzungskatalogs in diesem Bebauungsplan, insbesondere mit der Lage im Gelände und Höhenstaffelung der Gebäude, sowie mit den Begrünungsmaßnahmen, sollte eine Harmonisierung teilweise gelingen. Die geplante Baumreihe entlang der Kreisstraße in der öffentlichen Fläche und die auf dieser Fassadenseite festgesetzte Begrünung können dazu beitragen. Allerdings bedarf es einer konsequenten Umsetzung mit einer von Anfang an wirksamen Fassaden- und Baumbepflanzung auf allen relevanten Seiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Sulzberg ist sich der Wirkung großflächiger Gewerbebauten auf das Orts- und Landschaftsbild bewusst. Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen, die gestalterischen Bauvorschriften sowie die Eingrünung ist nach Auffassung des Marktes sichergestellt, dass die Auswirkungen der hinzutretenden Bebauung vertretbar sind. Die Pflicht zur Umsetzung liegt bei der Bauherrschaft. Der Markt Sulzberg ist in seiner Funktion für die Baukontrolle zuständig.

Stellungnahme:

Zusätzlich sollten baugestalterische Überlegungen, z.B. zu Gebäudegliederungen und Farbgebung der Fassaden, in die Bauplanungen mit einfließen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu baugestalterischen Überlegungen wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Sulzberg hat sich bereits bei der Aufstellung des Entwurfes mit der Fragestellung beschäftigt, wie eine aus städtebaulicher Sicht gestalterisch sinnvolle Gebäudeausführung erfolgen kann. Zur Reduzierung der massiven Wirkung der Fassadenfront in Richtung Osten ist deshalb die Baugrenze durch eine Ausbuchtung ausgelockert worden. Eine verbindliche Regelung, beispielsweise durch eine Baulinie, wird jedoch abgelehnt, da eine solche Festsetzung eine zu starke und unverhältnismäßige Einschränkung für die Bauherrschaft bedeutet. Zur Fassadengestaltung ist außerdem bereits eine Bauvorschrift enthalten, die großflächige grelle und glänzende Materialien ausschließt. Der Markt Sulzberg vertritt die Auffassung, dass dadurch ein

ausreichender Umfang gestalterischer Vorgaben für die zukünftige Bebauung getroffen wird und Fehlentwicklungen ausgeschlossen sind.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Der Markt Sulzberg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften der Iller-Vorberge innerhalb des Naturraumes "Voralpines Moor- und Hügelland". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südöstlicher Randlage am bestehenden Gewerbegebiet an der Autobahn BAB 980. Im Norden und Westen schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Bebauung an. Das Gebiet ist jedoch aus landschaftsästhetischer Sicht durch die noch bestehende 110 kV-Freileitung und durch das vorhandene Gewerbe vorbelastet. Eingrünungsstrukturen der vorhandenen Bebauung sind noch immer kaum vorhanden.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Osten in Richtung des "Öschleesee" sowie nach Süden in Richtung des Ortsteiles "Öschle". Außerdem bestehen Blickbeziehungen nach Westen zu den Voralpen (Hörnergruppe) sowie nach Süden und Osten in Richtung der Allgäuer Hochalpen. Die Fläche weist eine abwechselnde Gliederung mit mehreren kleinen Kuppen und Senken auf. Sie ist von den höher gelegenen Flächen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes gut einsehbar, von der etwas tiefer gelegenen Kreisstraße OA 6 nur in Teilen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die vom bestehenden Gewerbegebiet und teils auch von der Kreisstraße einsehbare Grünlandfläche verloren geht. Da das Plangebiet im Wesentlichen höher gelegen ist als die Kreisstraße, können auch Baukörper mit einer geringen Gebäudehöhe stark aufragend wirken.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Flächenverbrauch im Gebiet möglichst gering ist und möglichst wenig Fläche sichtbar versiegelt wird (Ausbildung einer Tiefgarage). Zudem wird eine ausreichende Durchgrünung hergestellt (Pflanzgebote auf dem Baugrundstück). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird deren zulässige Gesamthöhe gestaffelt. Zudem wird die Ostseite der Gebäudefassade (in Richtung der Kreisstraße) auf 70 % der Fläche mit einer Fassadenbegrünung versehen. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich

- Laubgehölze zugelassen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung des Baugebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Die Begrünung von Fassaden schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.
  - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß §4 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.02.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde:

Stellungnahme:

Der Markt Sulzberg beabsichtigt eine Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg", um einen ortsansässigen Betrieb Flächen für eine Erweiterung zur Verfügung stellen zu können. Konkret vorgesehen ist eine Produktionshalle (ca. 3000 m<sup>2</sup>), eine Bürofläche (ca. 2000 m<sup>2</sup>) und 150 Stellplätze. Als Erweiterungsfläche sind weitere 3000 m<sup>2</sup> geplant. In der Machbarkeitsstudie werden zwei Standorte geprüft.

Bezüglich des Halleninnenpegels wird der Betrieb als ruhig eingestuft. Maßgebliche Schallquellen dürften somit die Anlieferung (täglich ca. 4 LKW, 7-8 Transporter) sowie die Parkplatznutzung darstellen. Ein Nachtbetrieb ist nicht geplant.

Standort 1:

Standort 1 befindet sich am östlichen Rand des Gewerbeparks. Er wird im Osten von der Kreisstraße OA 6 begrenzt. Nördlich angrenzend befinden sich drei Gebäude, die als Betriebsleiterwohnungen der nördlich gelegenen Autobahnmeisterei genutzt werden. Westlich angrenzend befinden sich gewerblich genutzte Flächen, südlich schließt landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Die derzeit über das Gebiet verlaufenden oberirdischen Freileitungen (4 x 20 kV) sollen im Zuge künftiger Baumaßnahmen in den Untergrund verlegt werden. Die Erschließung soll über das Gewerbegebiet erfolgen.

Für die Immissionssituation maßgebend sind die Emissionen des geplanten Betriebs, die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen der benachbarten gewerblichen Nutzungen, der Autobahn A 980 nördlich und der Kreisstraße OA 6 östlich sowie die KV-Freileitungen.

- Emissionen des geplanten Betriebes

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die zulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" mit einer nach § 29b BImSchG zugelassene Messstelle zu ermitteln. Eine Ausnahme hiervon ist nach Zustimmung des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Umweltschutz, nur dann möglich, wenn es sich um ein qualifiziertes Ingenieurbüro handelt, das entsprechende Referenzen in der Schallmesstechnik und der Schallbeurteilung vorweisen kann.

Die Betriebswohnungen der Autobahnmeisterei wurden von uns in den bisherigen Bauleitplanverfahren mit der Schutzwürdigkeit von Mischgebieten bewertet.

- Einwirkung anderer gewerblicher Nutzungen

Durch die Festlegung der zulässigen Emissionskontingente im benachbarten Gewerbegebiet ist im Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

- Straßenverkehrsimmissionen

Ausgehend von der Autobahn A 980 und der Kreisstraße OA 6 ist im Plangebiet mit Lärmimmissionen zu rechnen. Sofern keine Wohnnutzung geplant ist, ist bei Orientierungswertüberschreitungen nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Bürogebäuden möglich. Die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens erachten wir dann für nicht notwendig.

- Freileitungen

Freileitungen tragen zu elektromagnetischen Emissionen bei. Anforderungen zu elektrischen Feldstärken und magnetischen Flussdichten bei Freileitungen (Niederfrequenzanlagen) sind in der 26. BImSchV "Verordnung über elektromagnetische Felder" geregelt. Mit dem Betreiber der Freileitung sind die notwendigen Abstände zur Einhaltung der Anforderungen nach der 26. BImSchV "Verordnung über elektromagnetische Felder" abzuklären.

## Standort 2

Standort 2 befindet sich am südwestlichen Randbereich des Gewerbe parks. Die Flächen erstrecken sich bis an die südlich befindliche Wohnbebauung. Nördlich und nordöstlich grenzt der Bereich an den bestehenden Gewerbe park an. Westlich ist Uferbereich und im Anschluss die Iller. Südlich befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche und Wohnbebauung im Außenbereich. Durch das Gebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Hochspannungsleitung.

Für die Immissionssituation maßgebend sind die Emissionen des geplanten Betriebs, die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen der benachbarten gewerblichen Nutzungen, der Autobahn A 980 nördlich sowie die KV-Freileitungen.

- Emissionen des geplanten Betriebes

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die zulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" mit einer nach § 29b BImSchG zugelassenen Messstelle zu ermitteln. Eine Ausnahme hiervon ist nach Zustimmung des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Umweltschutz, nur dann möglich, wenn es sich um ein qualifiziertes Ingenieurbüro handelt, das entsprechende Referenzen in der Schallmesstechnik und der Schallbeurteilung vorweisen kann.

Das Angrenzen des Gewerbegebiets an das Wohngebiet im Südosten widerspricht dem Trennungsgrundsatz. Zwischen den beiden Nutzungen sind ausreichend Abstände zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen einzuhalten.

- Einwirkung anderer gewerblicher Nutzungen

Durch die Festlegung der zulässigen Emissionskontingente im benachbarten Gewerbegebiet ist im Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

- Straßenverkehrsimmissionen

Ausgehend von der Autobahn A 980 ist im Plangebiet mit Lärmimmissionen zu rechnen. Sofern keine Wohnnutzung geplant ist, ist bei Orientierungswertüberschreitungen nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Bürogebäuden möglich. Die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens erachten wir für nicht notwendig.

- Freileitungen

Freileitungen tragen zu elektromagnetischen Emissionen bei. Anforderungen zu elektrischen Feldstärken und magnetischen Flussdichten bei Freileitungen (Niederfrequenzanlagen) sind in der 26. BImSchV "Verordnung über elektromagnetische Felder" geregelt. Mit dem Betreiber der Freileitung sind die notwendigen Abstände zur Einhaltung der Anforderungen nach der 26. BImSchV "Verordnung über elektromagnetische Felder" abzuklären.

**Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß § 4 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 01.03.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:**

Stellungnahme:

Die angrenzenden Flächen zu der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes werden bei beiden Standorten weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Nutzern von angrenzenden Büroräumen bzw. Bewohnern von Betriebsleiterwohnungen akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.

Eine entsprechende Duldungsverpflichtung sollte in die Neufassung/Erweiterung der Bebauungsplansatzung mit aufgenommen werden, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

### **Stellungnahme vom 02.09.2022 zur Fassung vom 28.07.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Umweltschutz:**

Stellungnahme:

Der Markt Sulzberg plant die 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980. Für Gewerbegebiete gelten nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nachfolgende Orientierungswerte für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen:

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 65 dB(A)  
nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 55 dB(A)

Die Bebauungsplanerweiterung verläuft am östlichen Rand des bestehenden Gewerbeparks, zwischen der Bestandsbebauung und der östlich verlaufenden Kreisstraße OA 6. Südlich wird sie durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Westlich angrenzend befinden sich gewerbliche Gebäude. Im Norden grenzen Wohngebäude der Autobahnmeisterei an. Im Westen des Plangebiets befindet sich eine elektrische Freileitung. Diese soll zukünftig unterirdisch verlaufen.

Freileitungen tragen zu elektromagnetischen Emissionen bei. Anforderungen zu elektrischen Feldstärken und magnetischen Flussdichten bei Freileitungen (Niederfrequenzanlagen) sind in der 26. BImSchV "Verordnung über elektromagnetische Felder" geregelt. Bei der geplanten unterirdischen Verlegung der Freileitungen sind die Anforderungen nach der 26. BImSchV "Verordnung über elektromagnetische Felder" eingehalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Darstellung zur immissionsschutzfachlichen Situation wird zur Kenntnis genommen.

Es wird begrüßt, dass das Landratsamt die Einschätzung teilt, dass die Anforderungen der 26. BImSchV durch die geplante unterirdische Verlegung der Freileitungen eingehalten werden.

Stellungnahme:

Im Zuge des Bebauungsplanes wurde zum Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung; Bericht-Nr. 21-327/b vom 28.07.2022, erstellt. Hierbei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und die maximal zulässigen Emissionskontingente für die gewerblichen Flächen ermittelt.

Die ermittelten Orientierungswertüberschreitungen durch die Verkehrslärmimmissionen an den zulässigen Baugrenzen von 1 dB(A) sollen mit passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Unter Festsetzung von für Gewerbegebieten üblichen Emissionskontingenten nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" ist ausgehend von der Erweiterungsfläche in der Nachbarschaft mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

Die immissionsschutzfachlichen Anforderungen wurden sehr gut in der Satzung unter Nr. 2.2 und 2.16 und in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Gegen die 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass das Landratsamt mit den fachlichen Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung und den daraus resultierenden Maßnahmen einverstanden ist und keine Bedenken erhebt.

Stellungnahme:

Redaktionell ist unter Nr. 2.16 der Satzung bei Spiegelstrich 3 die Bezeichnung der Kreisstraße von OA 7 auf OA 6 zu ändern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zum redaktionellen Fehler wird zur Kenntnis genommen und entsprechend geändert.

#### **Stellungnahme vom 07.09.2022 zur Fassung vom 28.07.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:**

Stellungnahme:

Die am 01.03.2022 in der Machbarkeitsuntersuchung getroffenen Aussagen und Empfehlungen sind nach wie vor zutreffend.

Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, wird empfohlen diese Duldungsverpflichtung nach Möglichkeit in die notariellen Kaufverträge mit den jeweiligen Erwerbern mittels Grunddienstbarkeiten mit aufzunehmen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Markt Sulzberg ist bewusst, dass es durch die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung es zeitweise zu Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen kann. Aus diesem Grund wurde bereits ein Hinweis ("Ergänzende Hinweise") hierzu im Bebauungsplan aufgenommen.

Den Anregungen der Landwirtschaft, die Duldung der landwirtschaftlichen Emissionen mittels einer Duldungsverpflichtung im Zuge einer Grunddienstbarkeit notariell sicherzustellen, wird nachgekommen. Der Markt Sulzberg wird entsprechende Passagen in den Kaufverträgen aufnehmen.

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt wegen der Nutzung und des angrenzenden Gewerbegebietes keine Naherholungsfunktion. Östlich der Kreisstraße OA 6 verläuft entlang der Straße ein Rad- und Wanderweg, der u.a. den "Öschlesee" für Spaziergänger und Touristen erschließt.
- Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung eines bereits ortsansässigen Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und ggf. neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Der auf der östlichen Seite der Kreisstraße OA 6 verlaufende Geh- und Radweg bleibt unverändert.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der Autobahn A 980 sowie der Kreisstraße OA 6 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH (Gutachten vom 28.07.2022) durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet (GE) tagsüber innerhalb der festgesetzten Baugrenze geringfügig überschritten werden. Um ein "ruhiges" Arbeiten zu gewährleisten, werden passive Lärmschutzmaßnahmen bezüglich des erforderlichen Schalldämmmaßes von Büroräumen festgesetzt. Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden."
- Um die Gefahr von umstürzenden Bäumen aus dem südwestlich angrenzenden Wald für die unmittelbar benachbarten Grundstücke zu minimieren, wird dringend empfohlen mit baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 15 m zum bestehenden Waldrand einzuhalten.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft und den nördlich gelegenen Betriebsleiterwohnungen kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe e BauGB und Nr.2b Buchstabe dd Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr.2b Buchstabe gg Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr.2b Buchstabe ee Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

### 1.1.8 **Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2022:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

### 1.1.9 **Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2022:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1150-1164 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes grundsätzlich möglich.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.

- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2022:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2022:

Bestandsaufnahme:

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

Es befinden sich keine Schutzgebiete des Natura 2000-Netzes im Wirkbereich der Planung.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Östlich der Kreisstraße OA 6, etwa 60 m vom Plangebiet entfernt, liegt das Landschaftsschutzgebiet "Sulzberger See" (LSG-00356.01). Es umfasst den Öschlesee und dessen direkte Umgebung. Da das LSG außerhalb des Plangebietes liegt, ist es von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

- Innerhalb des o.g. LSG befinden sich mehrere gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop. Diese liegen in der Uferzone des Sees und beinhalten hauptsächlich die Gewässerbegleitgehölze. Das dem Plangebiet am nächsten gelegene dieser Biotop ist das "Westufer des Sulzberger Sees" (Nr. 8327-0286-001). Aufgrund der Entfernung, und weil zwischen dem Plangebiet und den Biotop keine Wechselwirkungen anzunehmen sind, sind diese ebenfalls von der Planung nicht betroffen.
- Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Wirkungsbereich der Planung.

Biotopverbund:

Es handelt sich bei der Fläche um intensiv genutztes Grünland zwischen mehreren häufig genutzten Verkehrswegen und einem bestehenden Gewerbegebiet. Aufgrund dessen ist die Fläche als Trittstein für wandernde Arten nicht geeignet. Der Biotopverbund wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 23.02.2022 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

1. Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs

2. Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Den uns vorliegenden Planungsunterlagen zufolge beabsichtigt der Markt Sulzberg, den Bebauungsplan "Gewerbepark Sulzberg" zu erweitern, um einem ortsansässigen Betrieb eine Erweiterung zu ermöglichen. Hierzu kommen laut Planungsunterlagen zwei Alternativen infrage. Eine Alternative ist die sog. "Standort -Alternative G1", die den bestehenden Gewerbepark in Richtung Osten um ca. 1,3 ha erweitern würde. Die andere Alternative ist die sog. "Standort - Alternative G2", die den bestehenden Gewerbepark in südwestlicher Richtung um ca. 6,2 ha erweitern würde.

Zu den bisher wenig konkreten Planungsunterlagen können wir aus landesplanerischer Sicht Folgendes mitteilen.

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld. Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1 bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.). Hierzu enthalten die Planungsunterlagen bisher keinerlei Ausführungen. Wir bitten die Marktgemeinde die Bauleitplanunterlagen dementsprechend zu ergänzen.

Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten sind, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist".

3. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Das Sachgebiet Städtebau (SG 34.1) gibt folgenden Hinweis:

Die Alternative 1 beinhaltet ein flächensparendes Baukonzept, insbesondere im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, und damit eine reduzierte Inanspruchnahme von Flächen, während bei Alternative 2 der Landschaftsraum wesentlich umfangreicher beansprucht wird und gleichzeitig aufgrund der Topographie das Landschaftsbild stärker verändert wird.

**Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.02.2022 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:**

Stellungnahme:

Es wird auf Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) hingewiesen. Gemäß diesem Regionalplanziel sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Wir bitten den Markt Sulzberg, sich mit diesem Ziel auseinanderzusetzen. Dabei sollten u.a. die im Gemeindegebiet vorhandenen, noch unbebauten gewerblichen Bauflächen in die Prüfung mit einbezogen werden. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zu Gunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Im Hinblick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung ist nicht nachvollziehbar, warum die geprüfte Standort-Alternative 2 einen Umfang von ca.

6,2 ha aufweist, obwohl laut den zugesendeten Unterlagen der Umfang der benötigten Grundstücksfläche lediglich ca. 1,1 ha beträgt.

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 28.09.2022:**

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 03.07.2000):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Sulzberg überwiegend als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Lediglich im Nordwesten wird ein Teilbereich als "Gewerbegebiet" mit Eingrünung von Bauflächen dargestellt. Zudem befindet sich ein Großteil der Fläche innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die den gesamten Öschlesee und dessen Umgebung einschließt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

---

**2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 28.07.2022 berücksichtigt.**

**Die sonstigen Belange wurden bei der 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 wie folgt berücksichtigt:**

### **2.1.1 Planungs-/Baurecht:**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.02.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Der Markt Sulzberg möchte einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit für eine Betriebserweiterung geben. Aus diesem Grund wurden uns mit der vorliegenden Machbarkeitsuntersuchung zwei mögliche Standorte zur Diskussion gestellt.

Beide Standorte sind im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Es wäre deshalb neben der Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" erforderlich.

Standort Alternative G 2:

Der Standort G 2 scheint durch die vorhandenen Hochspannungsleitungen und das sehr bewegte Gelände weniger geeignet für eine Erweiterung. Zudem wird durch die geplanten Gebäude bereits vor möglichen Erweiterungen die äußere Grenze des Gewerbeparks in Richtung des Außenbereichs überschritten. Der extrem weit gefasste Geltungsbereich ist aufgrund der vorgesehenen Baumaßnahme nicht nachvollziehbar und wird von unserer Seite sehr kritisch gesehen.

Fazit: Für die geplante Maßnahme halten wir den Standort G 1 für geeigneter. Auf die Ausweisung/Festsetzung im Bereich G 2 sollte daher verzichtet werden.

## **Stellungnahme vom 21.09.2022 zur Fassung vom 28.07.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauamt-Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz:**

### Stellungnahme:

Von großer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist die Ostseite des Geltungsbereichs, die sich zur Kreisstraße orientiert. Hier wurde durch unterschiedliche maximal zulässige Gebäudehöhen versucht, eine zu gleichförmige Ansicht auf dieser Seite zu verhindern (Hinweis: unserer Auffassung nach ist die Planzeichnung nicht eindeutig; die Festsetzung im nordöstlichen Bereich außerhalb der Baugrenze "GH 714,50" kann sich nicht auf eine Gebäudehöhe, sondern wenn überhaupt auf die Geländehöhe beziehen; oder bezieht sich die Festsetzung auf mögliche unterirdische Gebäudeteile gemäß 2.8? hier wäre eine Klarstellung hilfreich).

Trotzdem sind die Gebäudehöhen hoch und der Abstand der Baugrenze zur Kreisstraße gering (Hinweis Ortsplanung: ggf. könnte eine Feuerwehrumfahrt erforderlich sein).

Umso wichtiger ist es, die Gebäude durch eine qualitative Eingrünung in das Landschaftsbild zu integrieren. Zusätzlich zum schmalen Streifen auf der Ostseite des Geltungsbereichs könnte hierzu auch auf der Südseite der bestehende Waldrand mit der Eingrünung an der Kreisstraße zusammengeführt werden.

### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich, in dem Gebäudehöhen bis 714,50 m ü NHN festgesetzt sind, befindet sich außerhalb der Baugrenze. In der Festsetzung zur Baugrenze wird bereits ausgeführt, dass unterirdische Gebäudeteile auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind. Die in dem Bereich festgesetzte Gebäudehöhe entspricht etwa dem natürlichen Gelände zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass auch bei Geländeänderungen unterirdische Bauteile, beispielsweise eine Tiefgarage, die festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Es ist bereits in der Festsetzung zur Baugrenze ausgeführt ist, dass unterirdische Bauteile auch außerhalb der Baugrenze möglich sind. Bzgl. der festgesetzten Gesamt-Gebäudehöhe wird in den Ausführungen der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt, dass sich diese auf unterirdische Bauteile bezieht.

Es ist bekannt, dass ggf. eine Feuerwehrumfahrung um das Gebäude erforderlich sein könnte. Dies wird bei der Bauausführung berücksichtigt.

Um das Gebäude nach Osten hin, also zum Rand des Gewerbeparks, einzugrünen, sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Aufgrund des festgesetzten Pflanzgebotes ist eine mindestens 3-reihige Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern umzusetzen. Eine Eingrünung an der Südseite soll jedoch nicht erfolgen, da derzeit noch unklar ist, inwieweit der Waldbestand südwestlich des Geltungsbereiches aufgeforstet wird. Aufgrund der Topographie handelt es sich nach Auffassung des Marktes zudem um

eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Richtung Süden, die als vertretbar gewertet werden kann.

Stellungnahme:

Naturschutzfachliche Auflagen:

- Die Abbuchung von Ökokontopunkten im ÖFK erfolgt binnen sechs Monaten nach Baubeginn durch die Gemeinde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Abbuchung der zugeordneten Ökokontopunkte werden zur Kenntnis genommen und vom Markt Sulzberg berücksichtigt.

Stellungnahme:

- Die Pflanzenauswahl unter Punkt 2.20 auf Seite 11 der Fassung vom 28.07.2022 ist wie folgt anzupassen: Die Arten *Celastrus orbiculatus*, *Lonicera henryi* und *Polygonum auberti* sind von der Liste zu streichen. Diese Arten sollen aufgrund eines erhöhten Invasionspotentials nicht ausgebracht werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur festgesetzten Pflanzliste werden zur Kenntnis genommen. Die Pflanzliste wird dahingehend angepasst.

Stellungnahme:

Weitere Anmerkungen:

- Punkt 7.2.5.7 ist noch zu vervollständigen, da eine Passage/ein Halbsatz fehlt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Unvollständigkeit des Absatzes wird zur Kenntnis genommen. Der Textteil wird an der genannten Stelle ergänzt.

Stellungnahme:

- Punkt 8.1.1.5 stimmt nicht mit der Festsetzung 2.3 überein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst. Des Weiteren wird die Berechnung der Ökopunkte in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Zuordnung des benötigten Ausgleichs angepasst.

Stellungnahme:

- Punkte 8.1.1 (Überschrift) und 8.1.1.6 müssen korrigiert werden (5. Erweiterung).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

- Punkt 8.2.4.1 stimmt hinsichtlich der GRZ nicht mit der Festsetzung 2.3 überein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend angepasst.

#### **Stellungnahme vom 08.09.2022 zur Fassung vom 28.07.2022 des Bezirksheimatpflegers:**

Stellungnahme:

Hinweis: Zur leichteren Orientierung wäre es hilfreich im Bebauungsplan die jeweiligen Gelände- und Gebäudeschnitte anzugeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um einen Angebotsbepauungsplan handelt, können keine verbindlichen Gebäudeschnitte in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies gilt auch für die Geländeschnitte. Die Topographie innerhalb des Plangebietes ist teilweise stark bewegt, sodass in jedem Fall Geländeanpassungen erforderlich sein werden. Diese hängen maßgeblich von der geplanten Bebauung ab, die jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar ist. Zur Orientierung sind jedoch Höhenlinien in der Planzeichnung des Bebauungsplanes enthalten, die das Gelände zum Zeitpunkt der Planaufstellung wiedergeben.

## 2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Stellungnahme vom 31.08.2022 zur Fassung vom 28.07.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung:

Stellungnahme:

Aus Sicht der Kreistiefbauverwaltung keine Einwände gegen die Eingabeunterlagen des Flächennutzungsplanes.

Aus den Eingabeunterlagen zum Bebauungsplan geht hervor, dass keine direkte Erschließung des Gewerbeparks an die Kreisstraße OA 6 erfolgt, sondern rückwärtig über die Straße "Gewerbepark" und somit indirekt über die bestehende Gemeindestraße erschlossen wird.



Aus Sicht der Kreistiefbauverwaltung auch zum Bebauungsplan keine Einwände, jedoch folgende Auflage: Dem vorhandenen Entwässerungssystem des Kreisstraßennetzes darf aus Bemessungsgründen das im Gewerbepark anfallende Oberflächenwasser nicht zugeführt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließung des geplanten Gewerbegebietes wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme beschriebenen geplanten Zufahrtsverhältnisse sind richtig dargelegt. Der Hinweis, dass kein im Gewerbegebiet anfallendes zusätzliches Oberflächenwasser in das Entwässerungssystem der Kreisstraße eingeleitet werden darf, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Eine solche Ableitung ist nicht geplant. Gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan soll das anfallende Niederschlagswasser über ein bestehendes Rückhaltebecken, das sich außerhalb des Plangebietes befindet, der

Iller zugeleitet werden. Eine Beanspruchung des Entwässerungssystems des Kreisstraßennetzes erfolgt daher nicht.

**Stellungnahme vom 12.08.2022 zur Fassung vom 28.07.2022 der Polizeiinspektion Kempten:**

Stellungnahme:

Seitens der Polizeiinspektion Kempten bestehen keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen. Die Belange der Polizei bleiben hierbei unberührt. Alle Rechtsvorschriften sind grundsätzlich einzuhalten.

Da die Entscheidung für den Standort 1 getroffen wurde, bitte um Beachtung unserer Anmerkungen vom 28.02.2022 zum Bebauungsplan.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 28.02.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt im nachfolgenden Abschnitt.

*Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung vom 28.02.2022:*

*Unsere Belange bleiben von der Maßnahme unberührt. Seitens der Polizeiinspektion Kempten besteht grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante Maßnahme.*

*Folgende Hinweise:*

- *Grundsätzlich sind alle Rechtsvorschriften einzuhalten.*
- *Standort 1: Hier darf es zu keiner Beeinträchtigung des Fahrverkehrs auf der KOA6 kommen (Blendwirkung Beleuchtung, Abluftanlagen etc.)*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen. Im Ergebnis der im Vorfeld durchgeführten Standort- und Machbarkeitsuntersuchung hat sich der Markt Sulzberg für den Standort 1 entschieden. Es ist bekannt, dass alle Rechtsvorschriften einzuhalten sind und ferner keine Beeinträchtigung des Fahrverkehrs auf der OA 6 erfolgen darf. Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen, da im Bebauungsplan das Anbauverbot von 15,00 m an die Kreisstraße festgesetzt ist und darüber hinaus grelle und glänzende Materialien an der Fassade unzulässig sind. Damit soll eine Blendwirkung vom Gebäude ausgehend unterbunden werden.

### 2.1.3 Belange der Eisenbahn:

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Stellungnahme vom 07.09.2022 zur Fassung vom 28.07.2022 des Eisenbahn-Bundesamtes, Nürnberg:

Stellungnahme:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung der 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sulzberg" sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie, die Bahnstrecke 5362, Buchloe - Lindau ca. 1 km westlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück 2115/23 der Gemarkung Sulzberg vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt werden. Die DB Services Immobilien GmbH wurde im Rahmen des Verfahrens ebenfalls beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

## 2.1.4 Land-/Forstwirtschaft:

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß §4 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 15.02.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten:

Stellungnahme:

Standortalternative G1:

Südwestlich grenzt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1986/2, Gemarkung Sulzberg, ein Wald an. Der Altbestand wurde in den vergangenen Jahren komplett eingeschlagen und die Waldfläche wieder mit Fichten bepflanzt. Aktuell geht deswegen von diesem Wald keine Gefahr für das geplante Gewerbegebiet aus und der vorgesehene Waldabstand von 15 Metern ist ausreichend.

Die gepflanzten Fichten können aber Endhöhen von bis zu 35 Metern erreichen und sind auf dem Standort mit einem Verdichtungshorizont im Unterboden mit zunehmenden Baumhöhen als stark windwurfgefährdet zu beurteilen. Der Wald ist zudem der geplanten Gewerbefläche in einer der Hauptwindrichtungen vorgelagert, so dass voraussichtlich in einigen Jahrzehnten eine erhöhte Gefahr entstehen wird, dass Waldbäume auf die geplante Gewerbefläche stürzen. Wir empfehlen deswegen, vorsorglich mit dem Waldeigentümer eine Vereinbarung zu treffen, dass dieser angrenzend an die geplante und die bereits bestehenden Gewerbeflächen statt der gepflanzten Fichten einen gestuften Waldrand mit Sträuchern und stabilen Baumarten anlegt. Bei der Planung dieses Waldrands kann unser Forstrevierleiter bei Bedarf unterstützen.

Standortalternative G2:

Östlich angrenzend, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1986/0 und 2115/0, beide Gemarkung Sulzberg, befindet sich ein mittelalter, lückiger Fichtenwald mit einer älteren Eschengruppe an der Nordwestecke des Waldes. Da dieser Wald dem geplanten Erweiterungsgebiet nicht in einer Hauptwindrichtung vorgelagert ist, besteht hier vor allem eine Gefährdung von herabfallenden Ästen und Kronenteilen, so dass der vorgesehene Mindestabstand zum Wald von 15 Metern ausreicht. Es kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden, dass Bäume dieses Waldes entgegen der Hauptwindrichtung auf das geplante Gewerbegebiet fallen (z. B. bei einem Gewittersturm). Vor einem Baubeginn sollte deswegen der Waldrand von einem Gutachter überprüft werden, damit instabile Bäume - insbesondere stärker vom Eschentriebsterben befallene Eschen - rechtzeitig entfernt werden.

Bemerkung: Bei der locker mit Eschen bestandenen "Ausstülpung" am Ost- rand der Grundstücke Fl.-Nrn. 1985/0 und 1986/1, Gemarkung Sulzberg, handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG), sondern um einen Bestandteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

**Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß §4 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 01.03.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:**

Stellungnahme:

Mit der Bebauung gehen wertvolle, bislang landwirtschaftlich genutzte Produktionsflächen als Futtergrundlage für die Erzeugung von wertvollen regionalen Lebensmitteln unwiederbringlich verloren.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird der Standort 1 als geeigneter eingestuft.

Nach Rücksprache mit den Eigentümern/Bewirtschaftern der betroffenen Flächen stellte sich heraus, dass beim Standort 2 diese im Vorfeld nicht über die ihre Flächen betreffende Machbarkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Gewerbeparks informiert wurden. Bevor öffentliche Planungen/Untersuchungen in Auftrag gegeben werden, sollten die Bewirtschafter/Eigentümer der betroffenen Flächen, darüber vorher in Kenntnis gesetzt werden.

**Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß §4 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.02.2022 des Bayerischen Bauernverbandes, Kempten:**

Stellungnahme:

Als berufsständische Vertretung der Landwirte nehmen wir - nach Rücksprache mit unserem örtlich zuständigen Obmann - wie folgt Stellung:

1. Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss - sofern dies ernte- oder witterungsbedingt erforderlich ist - zu jeder Tages- und Nachtzeit, sowie an Sonn- und Feiertagen uneingeschränkt möglich sein.

2. Sämtliche landwirtschaftlichen Emissionen, beispielsweise Lärm- und Geruchsbelästigungen, Staub oder ähnliches sind sowohl von den Eigentümern, wie auch von etwaigen Dritten (bspw. Mietern, Pächtern, etc.) entschädigungslos hinzunehmen und zu dulden.

3. Die Entwässerung der versiegelten Flächen darf keinerlei negativen Auswirkungen auf umliegende landwirtschaftliche Grundstücke haben. Das Niederschlags- und Oberflächenwasser muss deshalb über geeignete und ausreichend dimensionierte Maßnahmen, am besten auf den Grundstücken versickert werden.

Insbesondere regen wir an, aufgrund des anfallenden Niederschlagswasser, den geplanten Parkplatz nicht als undurchlässige Teerfläche zu errichten. Denkbar wäre die Befestigung der Parkflächen mit Rasengittersteinen oder ähnlichem, damit bei passendem Aufbau des Unterbaus, eine Versickerungsfläche für das anfallende Niederschlagswasser einsteht.

4. Obige Vorgaben sind sowohl von den jeweiligen Grundstückseigentümern wie auch von dritten Personen (Mietern etc.) zu beachten. Eine Anfechtung dieser Regelungen ist ausgeschlossen.

Weiter gilt es zu bedenken, dass durch jede Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlichen Nutzflächen diese unwiederbringlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Diese Flächen dienen nicht nur der Erzeugung wertvoller und qualitativ hochwertigsten Nahrungsmitteln, sondern spiegeln auch den Charakter der Region wieder und bringen einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Attraktivität und Lebensqualität für die Menschen. Nebenbei bieten diese Flächen auch einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten den nötigen Lebensraum.

Insgesamt bedeutet jeder Verlust, wie im vorliegenden Fall, - hochwertigstem Grünland - eine geringere Fläche zu Versickerung von Niederschlagswasser und auch einen bedeutenden Verlust des natürlichen CO<sub>2</sub>-Speichers, - Boden. Dies sollte besonders aufgrund der sich häufenden Wetterextreme der vergangenen Zeit bedacht werden.

Wir bitten höflich, die o.g. Punkte konkret in Ihren Planungen und der Satzung umzusetzen und die vorgenannten Duldungsverpflichtungen in Form einer Grunddienstbarkeit in die jeweiligen Grundbücher aufzunehmen.

**Stellungnahme vom 07.09.2022 zur Fassung vom 28.07.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:**

Stellungnahme:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird begrüßt, dass die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets auf dem Standort 1 durchgeführt werden soll.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zur Flächenwahl aus landwirtschaftlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Mit der Bebauung gehen wertvolle, bislang landwirtschaftlich genutzte Produktionsflächen als Futtergrundlage für die Erzeugung von wertvollen regionalen Lebensmitteln unwiederbringlich verloren, verstärkt wird dieser Umstand durch den zusätzlich notwendig werdenden naturschutzfachlichen Ausgleich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen sowie zu Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen. Dem Markt Sulzberg ist bewusst, dass durch die vorliegende Planung hochwertige landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Dem gegenüber steht jedoch ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen insbesondere für ortsansässige Betriebe. Der Gewerbepark Sulzberg wurde seit seiner Aufstellung im Jahr 2000 bereits vier

Mal geändert und erweitert, um dem Bedarf der Gewerbetreibenden gerecht zu werden. Durch die "stückchenweise" Erweiterung möchte der Markt vermeiden, unnötige Flächen auszuweisen und sich stattdessen auf den tatsächlichen Bedarf konzentrieren. Aufgrund des konkreten Bedarfes und damit verbunden dem Sicherstellen von Arbeitsplätzen am Standort Sulzberg gewichtet der Markt diesen Belang höher als den Verlust landwirtschaftlicher Flächen. Er ist jedoch weiterhin bemüht, die Inanspruchnahme der Flächen so gering wie möglich zu halten.

Der Planung werden bereits umgesetzte Ökokontomaßnahmen zugeordnet. So kommt es zu keinem weiteren Flächenverbrauch von landwirtschaftlichen Ertragsstandorten durch den naturschutzfachlichen Ausgleich.

### **2.1.5 Brandschutz:**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Stellungnahme vom 22.08.2022 zur Fassung vom 28.07.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Kreisbrandrat:

Stellungnahme:

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Februar 2007 herzustellen.
2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.
3. Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Hinweis:

Sollten einzelne Gewerbebetriebe aufgrund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, so sind sie darauf hinzuweisen, für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorzuhalten.

Beim Erstellen von Gewerbebetrieben ist je nach Nutzung an weitere Forderungen zu denken – z.B. Löschwasserrückhaltevorrichtungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum abwehrenden Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende Hinweis "Brandschutz" im Textteil des Bebauungsplanes wird um die genannten weiteren Ausführungen ergänzt.

## 2.1.6 Ver- und Entsorgung:

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Behördenunterrichtung mit Schreiben vom 08.02.2022 gemäß § 4 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 07.03.2022 der AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Kempten:

Stellungnahme:

Zum Standort 1:

- Eine grundsätzliche Unterbauung der Freileitung ist möglich. Aktuell sind aufgrund von bereits realisierten Umbauarbeiten in diesem Bereich zwei 20kV-Freileitungen (auf der unteren Traverse) außer Betrieb. Diese sind nur aufgrund von statischen Gegebenheiten noch an den Freileitungsmasten verblieben. Die aktuellen Unterbauhöhen sind bei uns anzufragen.
- Im Jahr 2023 ist auf Basis einer weiteren Verkabelungsmaßnahme bereits geplant, die Freileitung endgültig stillzulegen. Die Realisierung ist nach aktuellen Planungen auf das Frühjahr/Sommer 2023 vorgesehen.
- Die Versorgung des Areals kann durch die etwa 100 m nördlich des Flurstücks 2115/23 gelegene Trafostation realisiert werden. Bei einer höheren elektrischen Entnahmeleistung ist eine kundeneigene Trafostation auf dem Gelände erforderlich.

Zum Standort 2:

- Am Standort 2 läuft über das zu bebauende Flurstück ein 20kV-Kabel.
- In diesem Areal verlaufen mehrere 110kV-Freileitungen, wobei nicht alle in dem vorgelegten Plan eingezeichnet sind.
- Eine Unterbauung bzw. Bebauung im Bereich der Schutzstreifen der 110kV-Leitungen ist grundsätzlich möglich. Die entsprechenden Schutzabstände für die Unterbauung und die Anbaugrenzen für die Sicherung der Standsicherheit der bestehenden Masten sind bei uns anzufragen.
- Ein allgemeines Hinweisblatt hierzu ist im Anhang beigelegt.

Für eine detaillierte Abstimmung bitten wir Sie sich bezüglich der möglichen Unterbauhöhen mit uns abzustimmen.

### **Stellungnahme vom 13.09.2022 zur Fassung vom 28.07.2022 der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring:**

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an [greenfield.gewerbe@vodafone.com](mailto:greenfield.gewerbe@vodafone.com) zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme mit Verweis auf bestehende Telekommunikationsanlagen im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bestand während der Bauausführung zu sichern ist und nicht überbaut werden darf. Sofern die Möglichkeit zur Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln gegeben ist, wird der Markt Sulzberg ggf. mit der zuständigen Stelle in Kontakt treten.

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

---

#### **3.1 Allgemeines Planungserfordernis:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Konkret sollen Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Gewerbebetriebe geschaffen werden, die aufgrund der vollständigen und dichten Bebauung im Gewerbepark bislang nicht gegeben sind. Der Gewerbepark Sulzberg wurde mit Genehmigung vom 09.11.2000 aufgestellt und seitdem bereits vier Mal geändert und erweitert. Im Osten des Gewerbeparks ist bislang ein Grundstück unbeplant, dessen Überplanung den Lückenschluss zur Kreisstraße herstellt und den gesamten Siedlungskörper arronziert. Eine Erweiterung an anderer Stelle ist im Gewerbepark aufgrund der umliegenden Nutzungen, der Topographie sowie der bestehenden Infrastruktur nicht möglich. Der Markt ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Dem Markt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

#### **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:**

Aufgrund der Rückmeldungen der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung wurde das Konzept so geändert, dass am südlichen Rand eine Eingrünung auf einer Grünfläche geschaffen wird. So werden die Gebäude im Geltungsbereich der Erweiterung nicht weiter nach Süden hinausragen als die weiter westlich gelegenen Bestandsgebäude.

##### **3.2.1 Standort-Wahl:**

---

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zwei verschiedene Standortalternativen geprüft, die beide an das bereits bestehende Gewerbegebiet an der Autobahn angrenzen, da die Marktgemeinde Sulzberg vorrangig diesen bestehenden gewerblichen Standort weiterentwickeln möchte und er durch die verkehrliche Anbindung hervorragend für gewerbliche Zwecke geeignet ist. Die Standortalternativen waren der Standort Ost ("G1"; jetziges Plangebiet) und der Standort West ("G2"), zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Iller. Am Standort West ergaben sich jedoch durch die weiterhin bestehende Hochspannungsleitung, den im Geltungsbereich stehenden Strommast und die davon einzuhaltenden Sicherheitsabstände erhebliche Schwierigkeiten für die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Fläche. Zudem fällt sie am westlichen Rand stark in Richtung der Iller ab, was größere Eingriffe in den Boden und voraussichtlich ein höheres Risiko für Schäden durch wildabfließendes Wasser zur Folge gehabt hätte. Deshalb wurde für die 5. Erweiterung der Standort Ost gewählt. Ein weiterer Vorteil des gewählten

Standortes ist zudem die bereits vorhandene Straße "Gewerbepark", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

### **3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:**

---

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

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

---

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

- Im Gewerbegebiet ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO der dezentralen Lage des Plangebietes geschuldet. Es ist erklärter städtebaulicher Wille des Marktes, Einzelhandelsbetriebe in integrierten, zentraleren Lagen anzusiedeln bzw. zu halten. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird eingeschränkt durch die Zulässigkeit des Einzelhandels von Handwerksbetrieben, unter bestimmten Voraussetzungen und der Maßgabe der Untergeordnetheit im Vergleich zur übrigen betrieblichen Nutzung. Außerdem sollen durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben die fußläufig erreichbaren innerörtlichen Betriebe nicht beeinträchtigt werden und übermäßiger Kfz-Verkehr soll in diesem Zusammenhang im Bereich des Plangebietes vermieden werden.
- Im Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit von Tankstellen auf eine ausnahmsweise zulässige Nutzung reduziert. Die Erschließungsmöglichkeiten im unmittelbaren Bereich des Gewerbeparks lassen eine verträgliche Eingliederung von Tankstellen nicht zu. Zudem soll durch den Ausschluss sichergestellt werden, dass der Gewerbepark seine Funktion als hochwertiger Gewerbe- und Handwerksstandort beibehält. Aus den selben Gründen erfolgt auch eine Reduzierung von Anlagen für sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit. Damit bleibt die Zulässigkeit der Prüfung dem Einzelfall überlassen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 3 BauNVO angeführten Nutzung Vergnügungsstätten. Deren genereller Ausschluss wird mit ihrem extrem störendem Charakter begründet. Insbesondere aufgrund des nördlichen angrenzenden Bereiches, in dem Wohnnutzungen der Autobahnmeisterei angesiedelt sind, wären mit einer derartigen Nutzung

nicht vereinbar. Dabei ist vor allem auf die störenden Wirkungen im Nachtzeitraum bezugzunehmen, die sich aus einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Nachtzeitraum ergeben. Zudem kommt auch hier zum Tragen, dass der Markt Sulzberg den Fokus der städtebaulichen Entwicklung im Gewerbepark auf Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude legen möchte.

- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,60 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete, die mit einer Grundflächenzahl von 0,80 angegeben werden. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,60 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere am umgebenden Bestand innerhalb des Gewerbeparks. Für das Plangebiet muss jedoch berücksichtigt werden, dass es sich um die Randlage des Gewerbeplans handelt und aufgrund des Gefälles eine einsehbare Lage bietet. Aus diesem Grund ist es trotz des Erfordernisses einen schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht sinnvoll, die in der Baunutzungsverordnung angegebenen Orientierungswerte für Gewerbegebiete voll auszuschöpfen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass aufgrund des einzuhaltenden Anbauverbotes entlang der Kreisstraße ein Teil des Grundstücks als ohnehin nicht bebaubar anzusehen ist. Die verbleibende Fläche würde bei einer hohen Grundflächenzahl umso dichter bebaut werden, sodass von einem Einfügen ins Orts- und Landschaftsbild nicht mehr auszugehen ist.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Die Vor- und Rücksprünge im östlichen Bereich sollen erreichen, dass große Baukörper aufgelockert und optisch gegliedert ausgeführt werden, um eine "Wuchtigkeit" großer gewerblicher Baukörper zu verhindern. Dies ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand sinnvoll.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Durch die Festsetzung von Nutzungskordeln, die das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Gebäudehöhen regelt, wird eine Höhenstaffelung nach Osten in Richtung Kreisstraße OA 6 erreicht. Dies ist sinnvoll, um eine mögliche massive Wirkung des Gebäudes zu verhindern. Die Ostseite des Plangebietes befindet sich am Rand des Gewerbegebietes und ist weit einsehbar. Daher kommt dem Standort eine wichtige Bedeutung hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild zu. Für die Bereiche außerhalb der Baugrenze ist eine Gesamt-Gebäudehöhe festgesetzt, die sich auf unterirdische Bauteile, beispielsweise Tiefgaragen, bezieht. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch bei Geländeänderungen die endgültige Höhe die im Bebauungsplan festgesetzten Werte nicht überschreitet.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das Plangebiet den Grundstückszuschnitt im Plangebiet ausnutzen zu können. Aus diesem Grund sind Baukörper mit einer Länge von über 50,00 m sinnvoll.

Möglichkeiten der Festsetzung:

aktive Schallschutz-Maßnahmen, passive Schallschutz-Maßnahmen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Im Bereich der festgesetzten Baugrenze der 5. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" wird der Orientierungswert für den Tageszeitraum im Erdgeschoss eingehalten und in den Obergeschossen um maximal 1 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum wird im Erdgeschoss um 1 dB(A) und in den Obergeschossen um maximal 1 dB(A) überschritten. Daher sind im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen bezüglich des erforderlichen Schalldämmmaßes von Aufenthalts-, Ruhe- und Büroräumen festgesetzt. Zusätzlich werden für die Aufenthalts- und Ruheräume von Wohnnutzungen Orientierungsaufgaben festgesetzt.
- Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes ist mit zusätzlichen Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Vermeidung von Konflikten werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewährleistet ist.

.....  
(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
(i.A. Johanna Kiechle)