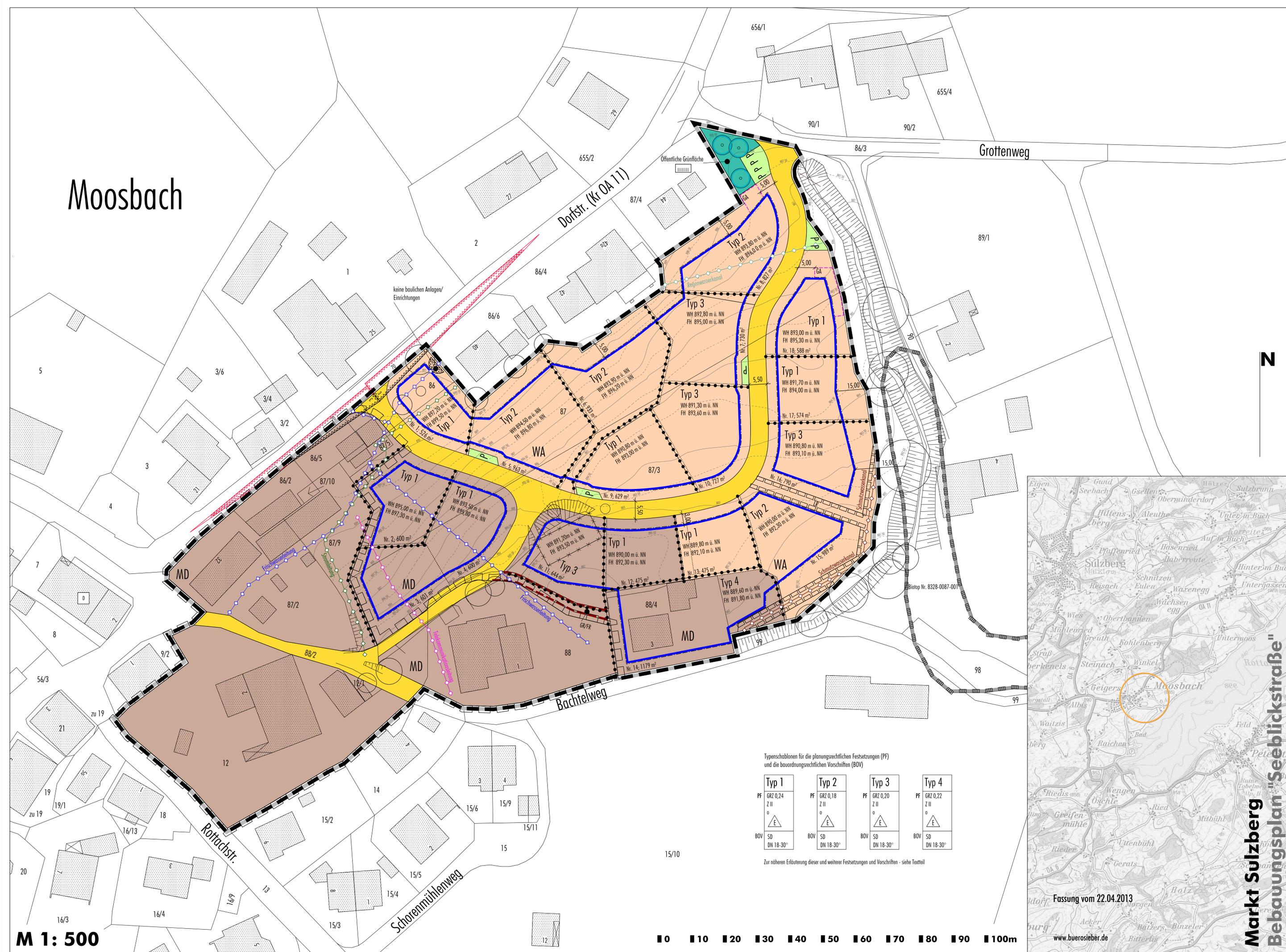


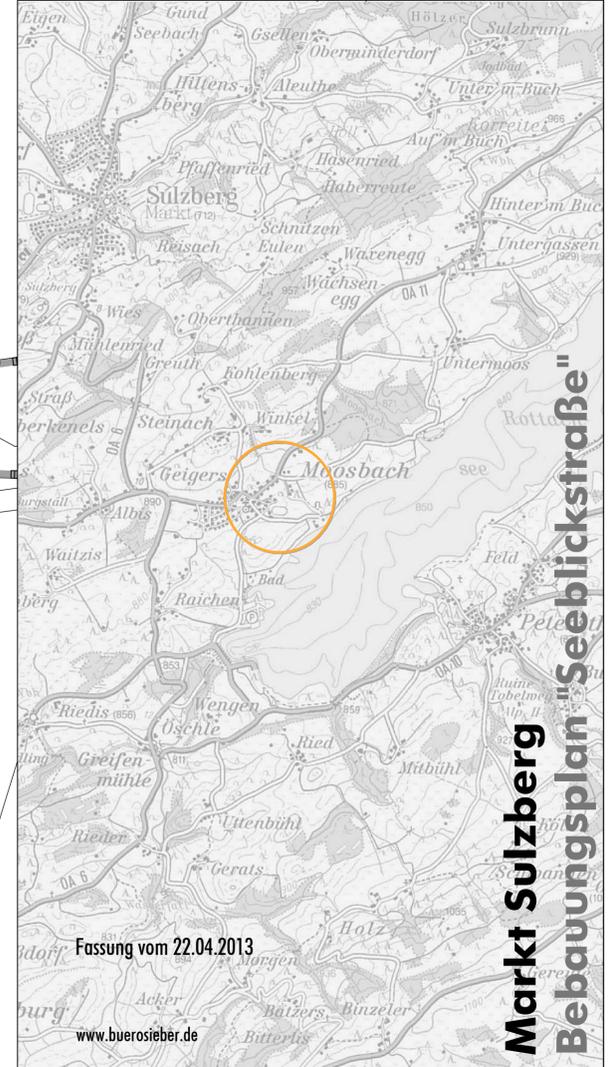
# Moosbach



Typenschemen für die planungsrechtlichen Festsetzungen (PF) und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BOV)

| Typ 1                    | Typ 2                    | Typ 3                    | Typ 4                    |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| PF GRZ 0,24<br>Z II<br>E | PF GRZ 0,18<br>Z II<br>E | PF GRZ 0,20<br>Z II<br>E | PF GRZ 0,22<br>Z II<br>E |
| BOV SD<br>DN 18-30°      | BOV SD<br>DN 18-30°      | BOV SD<br>DN 18-30°      | BOV SD<br>DN 18-30°      |

Zur näheren Erläuterung dieser und weiterer Festsetzungen und Vorschriften - siehe Textteil



## Markt Sulzberg Bebauungsplan "Seeblickstraße"

Fassung vom 22.04.2013

www.buerosieber.de

M 1: 500

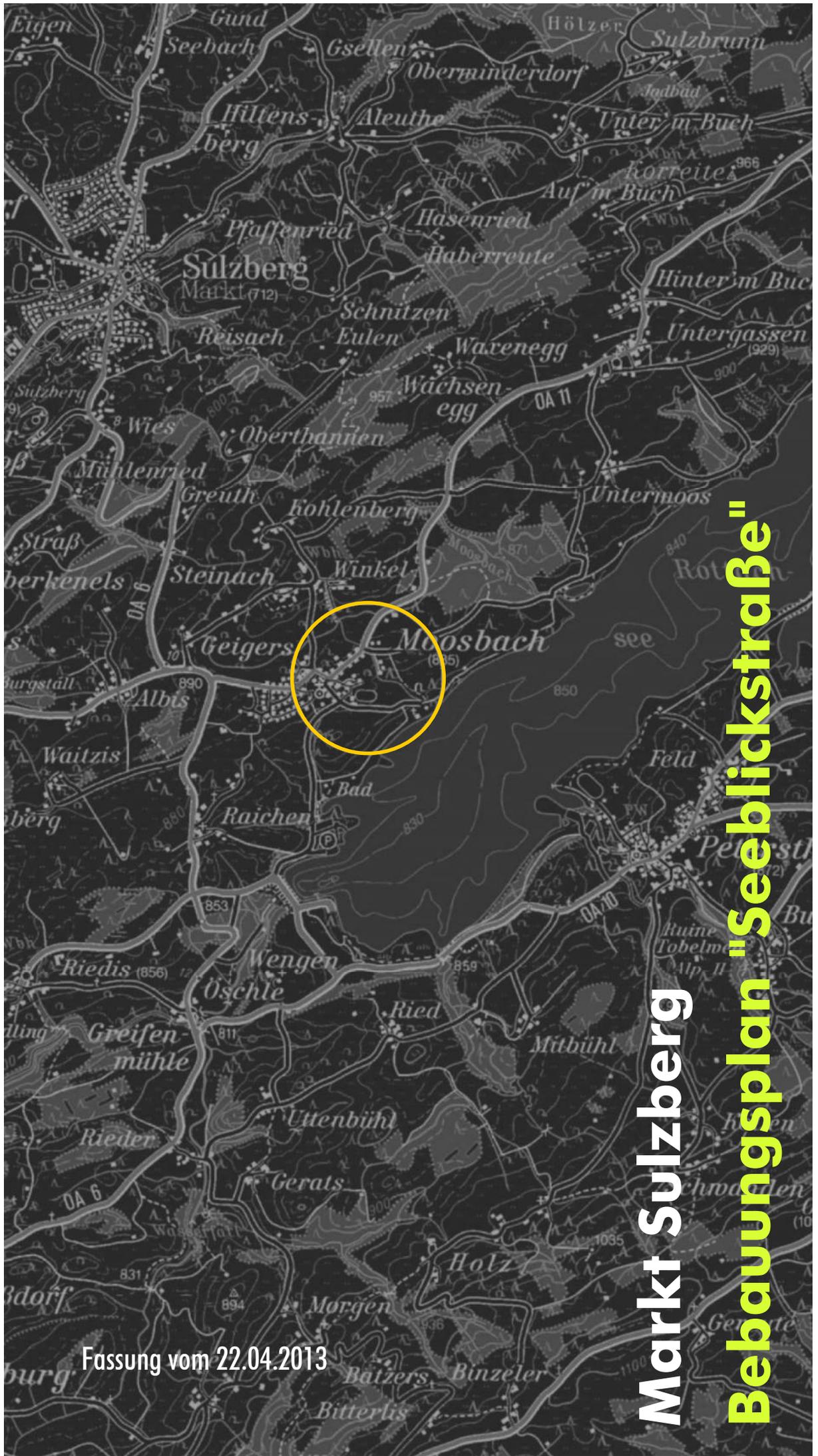


Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber  
Originalfassung

[www.buerosteher.de](http://www.buerosteher.de)

Fassung vom 22.04.2013



# Markt Sulzberg Bebauungsplan "Seeblickstraße"

## 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 mit Zeichenerklärung 15  |
| 5  | Hinweise und Zeichenerklärung 19   |
| 6  | Satzung 27   |
| 7  | Begründung – Städtebaulicher Teil 29   |
| 8  | Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung, Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB 47                                |
| 9  | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 55  |
| 10 | Begründung – Sonstiges 57  |
| 11 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 60  |
| 12 | Begründung – Bilddokumentation 61  |
| 13 | Verfahrensvermerke 63  |

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)

## 2

## Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

---

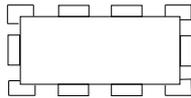
2.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Seeblickstraße" des Marktes Sulzberg.

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

2.2



**Bereich des einfachen Bebauungsplanes;** in dem gekennzeichneten Bereich sind lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung (Gebiets-Charakter, Ziffer 2.4) und Sichtflächen für den fließenden Verkehr (Ziffer 2.18) getroffen. Dadurch sind die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt.

2.3



### Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4



### Dorfgebiet

Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nrn. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 5 BauNVO; Nr. 1.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 GRZ ....

**Grundflächenzahl** als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.6 **Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.7 Z ....

**Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.8 WH .... m ü. NN

**Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Be-

reich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.9 FH .... m ü. NN

**Firsthöhe über NN** als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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

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

2.10 0

**Offene Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.12



**Baugrenze**

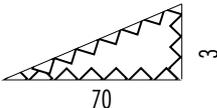
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** im allgemeinen Wohngebiet (WA); Garagen und Carports sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.14 **Garagen im Dorfgebiet (MD)** Garagen und Carports sind im Dorfgebiet (MD) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn Garagen und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Unberührt von dieser Festsetzung bleibt der einzuhaltende Stauraum vor Garagen (Ziffer 4.11).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)
- 2.15 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.  
Für Nebenanlagen (keine Garagen und Carports) wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:
- max. 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (außen); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m<sup>3</sup> pro Grundstück nicht überschreiten;
  - und max. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- Fernmeldetechnische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 14 u. 23 BauNVO)
- 2.16 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt zwei pro Einzelhaus.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.17  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und

2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

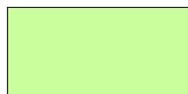
2.19



### Verkehrsflächen

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

2.20



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

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

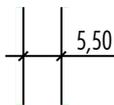
2.21



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

2.22



**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung) ;

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

2.23

**Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.24

**Niederschlagswasserbewirtschaftung in den Baugebieten**

Die Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.

Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den geplan-

ten Regenwasserkanal angeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenbeschaffenheit kaum möglich. Soweit Versickerung dennoch möglich ist, ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.25

### Öffentliche Grünfläche zur Durchgrünung

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

2.26 **Bodenbeläge in den Baugebieten**

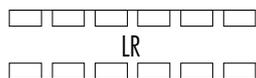
In den Baugebieten (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27



**Leitungsrecht** zu Gunsten des Marktes Sulzberg; innerhalb des Leitungsrechtes sind bauliche Anlagen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28   
GR/FR

**Geh- und Fahrrecht** zu Gunsten der Anlieger des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 88/4.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29 

**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.30 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

#### **Bäume 1. Wuchsklasse**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Spitz-Ahorn  | Acer platanoides    |
| Berg-Ahorn   | Acer pseudoplatanus |
| Stiel-Eiche  | Quercus robur       |
| Winter-Linde | Tilia cordata       |

#### **Bäume 2. Wuchsklasse**

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Feld-Ahorn      | Acer campestre   |
| Vogel-Kirsche   | Prunus avium     |
| Echte Mehlbeere | Sorbus aria      |
| Eberesche       | Sorbus aucuparia |

2.31 **Pflanzungen in den Baugebieten**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume 2. Wuchsklasse 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, Rosen-Züchtungen).

- Pro 400 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

#### **Bäume 2. Wuchsklasse**

##### Obsthochstämme

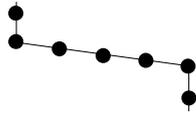
|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Feld-Ahorn      | <i>Acer campestre</i>   |
| Hainbuche       | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogel-Kirsche   | <i>Prunus avium</i>     |
| Echte Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i>      |
| Eberesche       | <i>Sorbus aucuparia</i> |

##### **Sträucher**

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Berberitze            | <i>Berberis vulgaris</i>  |
| Kornelkirsche         | <i>Cornus mas</i>         |
| Roter Hartriegel      | <i>Cornus sanguinea</i>   |
| Gewöhnlicher Hasel    | <i>Corylus avellana</i>   |
| Pfaffenhütchen        | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Gewöhnlicher Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i>  |
| Alpen-Heckenkirsche   | <i>Lonicera alpigena</i>  |
| Heckenkirsche         | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe               | <i>Prunus spinosa</i>     |
| Echter Kreuzdorn      | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Alpen-Johannisbeere   | <i>Ribes alpinum</i>      |
| Wilde Stachelbeere    | <i>Ribes uva-crispa</i>   |
| Wildrosen             | <i>Rosa spec.</i>         |
| Roter Holunder        | <i>Sambucus racemosa</i>  |
| Schwarzer Holunder    | <i>Sambucus nigra</i>     |
| Wolliger Schneeball   | <i>Viburnum lantana</i>   |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32



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

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

### 3

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

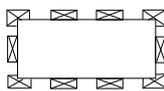
### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

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

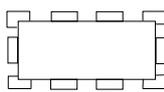
#### Planskizze



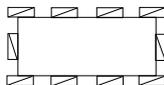
Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die dem vorliegenden Bebauungsplan "Seeblickstraße" zugeordnet ist



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbepark Sulzberg an der Autobahn BAB 980 zugeordnet ist



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die der 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 zugeordnet ist



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die dem Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd" zugeordnet ist



verbleibender Teil der Ausgleichsfläche, der noch weiteren Eingriffen zugeordnet werden kann (431 m<sup>2</sup>)

Hinweis: Das Maßnahmenkonzept, dass die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (mit hohem Wildobst-Anteil) sowie die Extensivierung der verbleibenden Offenland-Bereiche (einmalige Mahd im September) vorsieht, wurde bereits umgesetzt.

## 4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

---

- 4.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 **Dachformen** Die vorgeschriebene Dachform gilt für Dächer von Hauptgebäuden. Bei Widerkehren, Zwerchgiebeln und Dachgaupen sind als Dachform nur Satteldächer (z.B. stehende Gaupen, Spitzgaupen) bzw. Schleppegaupen zulässig. Für offene Garagen (im Sinne des § 1 Abs. 2 GaStellV; d.h. so genannte Carports) und Garagen sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) oder Pultdächer zulässig. Für Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen) und untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangüberdachungen etc.) sind alle Dachformen zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 **SD** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:  
— Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt;  
— Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m<sup>2</sup> und die Summe dieser Anbauten für ein Haus max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses nicht überschreiten.  
  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 4.4 **DN .... - ....°** **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des

Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

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

#### 4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

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

#### 4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 26°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

– Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

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

#### **4.7 Mindestdachüberstand**

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten: 0,50 m.

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

#### **4.8 Materialien**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) oder eine vollständige Begrünung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer bei Garagen und Nebengebäuden. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

#### **4.9 Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

#### **4.10 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen blei-

ben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

#### **4.11 Stauraum vor Garagen**

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

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

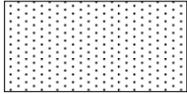
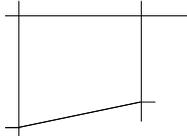
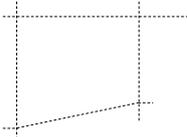
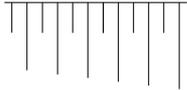
#### **4.12 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet**

Einfriedungen sind ausschließlich bis zu einer max. Höhe von 1,25 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Sämtliche Einfriedungen und Stützkonstruktionen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,80 m zurück zu versetzen.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen.

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

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende bauliche Anlage** zur Zeit der Planaufstellung, wird abgebrochen (siehe Planzeichnung);
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Gepante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.5 Nr. ....;.....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost)
- 5.6 81/3 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);
- 5.8  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung);
- 5.9  **Vorhandener Baum** (siehe Planzeichnung);

5.10



**Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes** (siehe Planzeichnung);

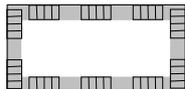
5.11 **Artenschutz**

Gemäß §44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des §44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

5.12 **Vorhandene Gehölze**

Gemäß §39 Abs.5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

5.13



**Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes**; hier Biotop im Sinne des §30 des BNatSchG (Fließgewässer mit Ufergehölzen), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung). Handlungen, durch welche das Biotop zerstört

oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird, sind unzulässig.

#### 5.14 Hinweise zur Baumkrankheit Feuerbrand

Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI.1, 1985 5.2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBI. IS. 2930) genannten. Als Ausnahme hierzu ist die Pflanzung der beiden oben in der Pflanzliste aufgeführten Sorbus-Arten sowie regionaltypischer Obsthochstämme zulässig. Die Auswahl ist dabei mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Fachzentrum Obst- und Gartenbau in Friedberg abzustimmen. Auskunft erteilt hierzu auch die Außenstelle am AELF in Lindau. Es handelt sich um folgende feuerbrandunempfindliche Apfelsorten: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel, Welschisner (reine Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena, Sonnenwirtsapfel (für Verarbeitung und Verzehr). Birnen- und Quittenbäume sind unzulässig.

#### 5.15



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

#### 5.16



**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Frischwasserleitung des Marktes Sulzberg; wird im Zuge der Planung verlegt (siehe Planzeichnung)

#### 5.17



**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Stromleitung der Allgäuer Überlandwerk GmbH (AÜW); wird im Zuge der Planung verlegt (siehe Planzeichnung)

#### 5.18



**Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG, wird im Zuge der Planung verlegt

- (siehe Planzeichnung)
- 5.19  **Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Regenwasserkanal des Marktes Sulzberg; wird im Zuge der Planung verlegt (siehe Planzeichnung)
- 5.20  **Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Schmutzwasserkanal des Marktes Sulzberg (siehe Planzeichnung)
- 5.21 **Grundwasserdichte Untergeschoße** In bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.  
Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten zum Schutz vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen möglichst hoch liegen. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe sollte nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden.
- 5.22 **Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen** Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sollten gegen Auftrieb gesichert werden.
- 5.23 **Beseitigung des Niederschlagswassers** Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse kaum möglich. Das Niederschlagswasser von den Grundstücken und öffentlichen Flächen wird über eine Rohrleitung in den östlich verlaufenden Tobelbach geleitet.
- 5.24 **Versickerungsanlagen und Bodenschutz** Die unter "Niederschlagswasserbewirtschaftung in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind üblichen Regelwerken (z.B. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005)) zu entnehmen.  
Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanla-

gen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers, das über eine neue Regenwasserkanalisation geleitet oder versickert wird, ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer oder in den Regenwasserkanal einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

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

Es sind die gängigen technischen Regelwerke (wie z.B. DWAM 153 und A 117) zu beachten.

## 5.25 Luftwärmepumpen

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

## 5.26 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008). Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 80-100 m nicht überschreiten.

## 5.27 Ergänzende Hinweise

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

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

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

Unterkellerungen an Gebäuden sollten als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden.

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

## 5.28 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen

ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder der Markt Sulzberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

## 5.29 Urheberrecht

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Marktgemeinderat des Marktes Sulzberg den Bebauungsplan "Seeblickstraße" in öffentlicher Sitzung am 22.04.2013 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Seeblickstraße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 22.04.2013.

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

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

### **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben**

Bei dem westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes "Seeblickstraße" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

### **§ 4 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Seeblickstraße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.04.2013. Dem Bebauungsplan "Seeblickstraße" wird die Begründung vom 22.04.2013 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

## §5 Ordnungswidrigkeiten

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

## §6 In-Kraft-Treten

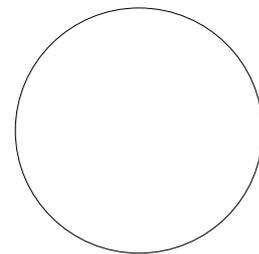
Der Bebauungsplan "Seeblickstraße" des Marktes Sulzberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

## §7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Seeblickstraße" im Wege der Berichtigung angepasst.

Sulzberg, den .....

.....  
(Thomas Hartmann, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils "Moosbach" des Marktes Sulzberg. Das Plangebiet ist im Süden, Westen und Norden von Bebauung umgeben. Innerhalb des Geltungsbereiches konzentriert auf Westen und Süden befinden sich teilweise bereits Wohngebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude.
- 7.1.1.2 Mit der geplanten Bebauung kann eine große bauliche Lücke geschlossen und eine Abrundung des Ortsteils "Moosbach" erzielt werden. Es werden gestalterische Vorgaben getroffen, die auf eine Einbindung des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild hinwirken und Fehlentwicklungen vermeiden.
- 7.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung, insbesondere junger Familien.
- 7.1.1.4 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft und als Wohnbaufläche (W) mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird eine Übereinstimmung im Wege der Berichtigung erzielt.
- 7.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seeblickstraße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.6 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Seeblickstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wird dennoch erbracht.

### 7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils "Moosbach" des Marktes Sulzberg. Das Plangebiet ist im Süden, Westen und Norden von Bebauung umgeben. Es handelt sich um eine große bauliche Lücke zwischen der Bebauung entlang der "Dorfstraße", des "Grottenwegs" und des "Bachtelwegs".

7.1.2.2 Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Bebauung an der "Dorfstraße", im Osten und Südosten durch das angrenzende Biotop begrenzt. Im Süden und Westen verläuft der Geltungsbereich entlang des "Bachtelwegs" und der "Dorfstraße". Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 12, 12/1, 86, 86/2, 86/5, 87, 87/2, 87/3, 87/5, 87/9, 87/10 88, 88/2 und 88/4.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich, vor allem im Süden und Westen konzentriert, Wohngebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Zudem befindet sich im westlichen Bereich ein Schuppen, der abgebrochen werden soll. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Süden hin fallend. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt bis zu ca. 10,00 m.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung, insbesondere junger Familien. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Marktgemeindevverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Die Marktgemeinde ist bestrebt, insbesondere für junge Familien, die einen dauerhaften Wohnsitz und keine als Ferienwohnung genutzten Zweitwohnungen wünschen, Wohnbaugrundstücke in attraktiven Wohnlagen zu schaffen. Die Bauleitplanung wurde im Bereich des Ortsteils "Moosbach" konkret ins Auge gefasst, um diesen bewusst zu stärken. Zudem sollen gezielt bauliche Lücken geschlossen werden, um dem Ziel der Nachverdichtung und Innenentwicklung nachzukommen. Dem Markt Sulzberg erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl**

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

- A 1 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts-

und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]

- A I 1.3/  
Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum"
- A I 2.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
- A I 4.2.2 Einrichtungen, die an oberzentrale Standorte gebunden sind, aber nicht zur Versorgung der Bevölkerung in den Verdichtungsräumen notwendig sind, sollen bevorzugt in den Kernstädten der Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum errichtet werden.
- A II 1.3 Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
- A II 3/ Struktur- Entwicklungsachse Kempten-Füssen; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- B VI 1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B VI 1.3 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten [...] sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. [...]
- B VI 1.5 Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für
  - besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und

- Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

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

- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert 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 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

7.2.3.3 Zur Freihaltung von besonders exponierten Lagen (LEP B VI 1.5 und RP B V 1.3): Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils "Moosbach", nördlich des "Rottachspeichers". Die Lage des Gebietes ist zwar als exponiert zu erachten, jedoch trifft die Exponiertheit auf den gesamten Ortsteil "Moosbach" zu, da dieser vom östlich des "Rottachspeichers" gelegenen "Petersthal" nahezu

vollständig eingesehen werden kann. Eine besondere Exponiertheit der überplanten Flächen ist daher nicht gegeben. Zudem befindet sich östlich an das Plangebiet angrenzend ein Waldbestand mit Biotop, der sich bis zum "Rottachsee" hinunterzieht, wodurch insbesondere der Blick vom östlichen "Petersthal" auf das Plangebiet abgeschirmt wird (siehe Foto Kapitel "Begründung – Bildokumentation"). Mit der geplanten Bebauung kann eine große bauliche Lücke geschlossen und eine Abrundung des Ortsteils erzielt werden. Es werden zudem gestalterische Vorgaben getroffen, die auf eine Einbindung des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild hinwirken und Fehlentwicklungen ausschließen.

- 7.2.3.4 Zu LEP B VI 1.1 (Z) (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden) und RP 16 B V 1.5 Abs. 2 (Z) (Eingrenzung des Flächenbedarfs): Dem Markt Sulzberg liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zahlreiche Anfragen nach Wohnbaugrundstücken von ortsansässigen Interessenten vor. Die Anfragen können innerhalb bereits bestehender Bebauungspläne bzw. durch Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung leerstehender Bausubstanz nicht berücksichtigt werden.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Sulzberg sind mehrere Wohnbauflächen (W) dargestellt. Insbesondere in den Ortsteilen "Moosbach", "Öschle" und im Hauptort "Sulzberg" sind im Flächennutzungsplan noch unbebaute Wohnbauflächen (W) dargestellt. Diese sind teilweise mit einem Bebauungsplan überplant und bereits bebaut. Die Flächen im Westen des Ortsteiles "Moosbach" sind im Bebauungsplan "Alpenblickstraße" (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 22.01.1998) gefasst, sie sind bereits komplett bebaut. Auch der Norden von "Sulzberg" ist im Bereich des Bebauungsplanes "Fellhornstraße" (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 13.12.1998) beidseitig bebaut. Auch für den Bereich des südlichen Ortsrandes von "Sulzberg" ist ein Bebauungsplan vorhanden ("Schellenbergstraße", rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 15.07.2004), der Bereich ist ebenso komplett bebaut.

Die Fläche im Süden von "Öschle" ist überwiegend in privater Hand und nicht verfügbar. Auch im Ort "Sulzberg" verhindern die Eigentumsverhältnisse im Bereich der Seniorenwohnanlage sowie im Bereich des Bebauungsplanes "Sulzberg West" die mittelfristige Verfügbarkeit der Flächen. Von Seiten des Marktes Sulzberg kann auf diese im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen nicht zugegriffen werden. Die Flächen im Osten von "Moosbach" befinden sich lediglich teilweise (Fl.-Nr. 653/2, südwestlich der Feuerwehr) im Eigentum des Marktes. Die anderen Flächen (der westliche Bereich der dargestellten Wohnbaufläche) befinden sich in Privateigentum, auf diese hat der Markt keinen Zugriff. Bei Überplanung der markteigenen Flächen wird die Entwicklung einer spornartigen Siedlungsstruktur befürchtet, die sich auf die Gesamtentwicklung des Ortsteils "Moosbach" nachteilig auswirken würde. Ziel der Marktgemeinde ist es daher, diese Gesamtfläche konzeptionell umzusetzen und zu gestalten. Da diesem Ziel derzeit die Eigentumsverhältnisse entgegenstehen, wird von einer Entwicklung dieser Wohnbaufläche momentan abgesehen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes erfolgte eine dezidierte Auseinandersetzung mit den marktgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen. Diese sehen eine Vertei-

lung der geplanten Wohnbauflächen im Hauptort "Sulzberg" sowie in den Ortsteilen "Moosbach" und "Öschle" vor, um diese Ortsteile gezielt weiterzuentwickeln. An dieser räumlichen Verteilung soll in jedem Fall festgehalten werden, da die Situierung dieser Flächen aus planerischer Sicht sinnvoll erscheint. Gerade der Hauptort "Sulzberg" soll verdichtet und somit gestärkt werden, auch vor dem Hintergrund der vorhandenen und auszulastenden Infrastruktur. Des Weiteren stehen die ehemaligen eigenständigen Gemeinden "Ottacker" (bis 1972 eigenständig) und "Moosbach" (bis 1978 eigenständig) im Fokus der gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellung, da in erster Linie das historische Gewicht dieser Orte gewürdigt werden soll. Darüber hinaus entspricht es den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen, auch kleinere Ortsteile wie "Öschle" zu stärken und maßvoll weiterzuentwickeln, insbesondere um dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gerecht zu werden. Der Markt Sulzberg rechnet mit dem mittelfristigen Bedarf der dargestellten Wohnbauflächen, eine Reduktion der Flächen wird daher nicht vorgenommen.

Der Markt Sulzberg bemüht sich nach Kräften, die den gemeindlichen Zielvorstellungen entsprechenden und damit im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen umzusetzen. Soweit die Flächenverfügbarkeit gegeben war, wurden diese Flächen bereits mit Bebauungsplänen überplant. In den o.g. Bereichen im Hauptort "Sulzberg" sowie in den Ortsteilen "Moosbach" und "Öschle" ist die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund besteht für den Markt Sulzberg das Erfordernis, sich nach weiteren Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden können, umzusehen.

Die Flächen im Osten von "Moosbach" sind für eine Überplanung verfügbar. Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, grenzt aber unmittelbar an dargestellte und bereits bebaute Wohnbauflächen (W) an. Die Dimensionierung erscheint auf Grund der Vielzahl von Anfragen nach Wohnbaugrundstücken sowie auf Grund der Möglichkeit der Schließung einer baulichen Lücke und Abrundung des Ortsteils angemessen, zumal in den anderen Ortsteilen momentan eben keine weitere Entwicklung möglich ist. Daher soll die Entwicklung des Ortsteiles "Moosbach" mittels des vorliegenden Bebauungsplanes zusätzlich zu den drei o.g., im Flächennutzungsplan bereits dargestellten, Wohnbauflächen realisiert werden. Für den Markt ist es somit notwendig, zusätzliche Bauflächen auszuweisen und auf diesen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht zu schaffen, um den Anfragen nach Wohnbaugrundstücken nachkommen zu können. Der Markt befürchtet andernfalls die Abwanderung insbesondere junger ortsansässiger Familien.

- 7.2.3.5 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft außerhalb des Ortsteils "Moosbach", östlich des Plangebietes.
- 7.2.3.6 Regionale Grünzäsuren, Grünzüge, Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung, Kies und Sand sind nicht vom Plangebiet berührt.

- 7.2.3.7 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.8 Der Markt Sulzberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 15.12.2000). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft und als Wohnbaufläche (W) mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird eine Übereinstimmung im Wege der Berichtigung erzielt.
- 7.2.3.9 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan macht für den Bereich des Plangebietes keine Vorgaben.
- 7.2.3.10 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich am "Bgm. Herz-Platz" Haus-Nr. 2 ein als Baudenkmal qualifiziertes Bauernhaus (D-7-80-140-20). Von der geplanten Bebauung ist keine Beeinträchtigung des Denkmals zu erwarten.
- 7.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

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

- 7.2.4.1 Zu einem sehr frühen Planungsstand wurden verschiedene Alternativ-Standorte besprochen und aus verschieden Gründen verworfen. Das Plangebiet im "Seeblickstraße" eignet sich sehr gut für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils "Moosbach", da hier eine Abrundung des Ortsteils erzielt und eine große bauliche Lücke geschlossen werden kann. Der Bereich ist im Norden, Süden und Westen von Bebauung mit Wohn- und gemischten Nutzungen umgeben. Die Lage des Gebietes ist zwar als leicht exponiert zu erachten, jedoch trifft die Exponiertheit auf nahezu den gesamten Ortsteil zu. Darüber hinaus übernimmt der Gehölzbestand entlang des Tobelbaches eine abschirmende Wirkung vom Blick von "Petersthal" über den "Rottachsee". Diese Abschirmwirkung sollte auch nach der einzelstammweisen Baumentnahme auf Grund der gut ausgebildeten Strauchschicht und des weiteren Verlaufes des Gehölzbestandes bis zum Rottachsee gegeben sein.
- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden insbesondere die Belange der Forstwirtschaft hinsichtlich des nach Osten und Südosten angrenzenden Waldbestandes und die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der Geräuschimmissionen des südlich gelegenen Sportplatzes, der Parkplatznutzung der "Rottachstubb" sowie der gemischten und landwirtschaftlichen Nutzungen aus dem Ortskern, auf das Plangebiet diskutiert. Des Weiteren wurden Aspekte des Sachbereiches Ortsplanung sowie wasserwirtschaftliche und natur-

schutzfachliche Belange besprochen.

- 7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, im Ortsteil "Moosbach" Wohnraum zu schaffen, eine große bauliche Lücke im Ortsteil zu schließen und gleichzeitig den Ortsteil nach Osten hin abzurunden. Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zur vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.4 Die Systematik des östlichen Teils des Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 86, 87 (Teilfläche), 87/3 (Teilfläche), 88/2 (Teilfläche) und 88/4 entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem östlichen überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 7.2.4.5 Abweichend hiervon sind die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 12, 12/1, 86, 86/2, 86/5, 87 (Teilfläche), 87/2, 87/3 (Teilfläche), 87/5, 87/9, 87/10, 88 und 88/2 (Teilfläche) nicht erfüllt. Hier handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Es wird lediglich die Art der Nutzung in diesem Bereich festgesetzt. Auf Grund der städtebaulichen Inhomogenität des Bereiches und der gewachsenen Struktur besteht das Erfordernis, auf die verschiedenen Anforderungen flexibel zu reagieren. Die Zulässigkeit der Vorhaben beurteilt sich, wenn keine Festsetzungen getroffen sind, gemäß § 34 BauGB.
- 7.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seeblickstraße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich: bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 10.310 m<sup>2</sup> und folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Ein Schema-Schnitt zu den einzelnen Gebäudetypen wurde erarbeitet und diente als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Er wird von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden.

## **7.2.5 Vorentwurfs-Alternativen**

- 7.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. In allen drei Alternativen ist der verkehrliche Anschluss des Plangebietes über den "Grottenweg" vorgesehen. Im Bereich dieses Anschlusses sind auf Grund des Grundstückszuschnittes Parkplätze und verkehrsbegleitendes Grün geplant. Die Ausrichtung der Gebäude folgt den Höhenlinien im Gelände und orientiert sich darüber hinaus an der Bestandbebauung an der "Dorfstraße" und am "Bachtelweg" und auch am geplanten Verlauf der Erschließungsstraße. Die drei Alternativen unterscheiden sich vorrangig durch die Gestaltung der Erschließungsstraße.
- 7.2.5.2 In Alternative 1 sind 17 Baugrundstücke geplant, die über eine Ringerschließung angefahren werden. Im Süden ist eine Fußwegverbindung zum "Bachtelweg" vorgesehen.
- 7.2.5.3 In Alternative 2 ist die in Alternative 1 geplante Ringerschließung unterbrochen. Dadurch sind im westlichen Plangebiet wie auch im Osten Wendemöglichkeiten erforderlich. Im Plangebiet sind 18 Bauplätze untergebracht.
- 7.2.5.4 Alternative 3 sieht eine Erschließungsstraße vor, die im westlichen Bereich in einer Wendepalte mündet. Es sind 17 Einzelhäuser geplant. Der Marktgemeinderat hat sich für diese Alternative wegen der hohen Wirtschaftlichkeit und besseren Schneeräummöglichkeit ausgesprochen. Vor dem Hintergrund der alljährlichen Schneesituation und dem Einsatz des Räumfahrzeuges wurde angeregt zu prüfen, ob eine durchgehende Erschließungsstraße vom "Bachtelweg" zum "Grottenweg" realisierbar ist. Diese Möglichkeit musste auf Grund der sehr beengten Straßenverhältnisse im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 12 verworfen werden. Allerdings konnte die vom Marktgemeinderat favorisierte durchgehende Erschließungsstraße nach diversen Grundstücksverhandlungen im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 86, 86/5 und 87/5 an der "Dorfstraße" geplant werden.

## **7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, eine bauliche Lücke zu schließen und den Ortsteil abzurunden.
- 7.2.6.2 Für die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Grundstücke werden die sich aus den Verkehrs-Achsen ergebenden Richtungs-Systeme sowie die Orientierung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich am natürlichen Geländeverlauf angeboten. Diese Bezugnahme ist bereits zum augenblicklichen Zeitpunkt bei den bestehenden Gebäuden zu beobachten. Dadurch entsteht innerhalb des Quartiers ausreichend Potenzial für spannungsreiche Anordnungen und Richtungs-Strukturen. Gleichzeitig findet der Bereich Einbindung in den übergreifenden städtebaulich-strukturellen Rahmen.

7.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen Gründen und auf Grund der Topografie nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergegewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

## 7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften im Bereich des einfachen Bebauungsplanes

7.2.7.1 Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes ist ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Der Bereich ist bereits bebaut und von landwirtschaftlichen, gewerblichen und Wohnnutzungen geprägt. Die Modifikation des Dorfgebietes auf Grundlage des § 1 BauNVO berücksichtigt den Bestand und erfolgt aus folgenden Gründen:

- 7.2.7.2
- Im Dorfgebiet (MD) ist der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet.
  - Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ortsteil "Moosbach" befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.

## 7.2.8 Planungsrechtliche Vorschriften im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes

7.2.8.1 Für den östlichen Teilbereich des überplanten Gebietes ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben, zumal es sich bei dem Plangebiet um eine Abrundung der gewachsenen Bestandsbebauung von "Moosbach" handelt. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) würde eine Art Bruch mit dem Bestand bedeuten. Im westlichen Teilbereich des qualifizierten Bebauungsplanes ist ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

7.2.8.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Dorfgebietes (MD) Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine

ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bereits ein Speiselokal; zusätzliche Einrichtungen dieser Art würden zu Fehlentwicklungen führen. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches möglich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

- Wie auch im Bereich des einfachen Bebauungsplanes ist im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes im Dorfgebiet (MD) der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungs-Stätten vorgesehen. Die Nutzungen werden aus den oben genannten Gründen für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- Ebenso grundsätzlich ausgeschlossen werden sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Dorfgebiet fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich des Ortsteils "Moosbach", kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funkttechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.

7.2.8.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren 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 unmiss-

verständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,18 bis 0,24 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,24 stellt eine für diese ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich an der angrenzenden bestehenden Bebauung und berücksichtigt die bisweilen auf Grund des einzuhaltenden Gehölzabstandes sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen 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. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt.

- 7.2.8.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden und wird nicht weiter differenziert.
- 7.2.8.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinaus gehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zum östlich gelegenen Schutzwald verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 7.2.8.6 Die Situierung der Garagen und Carports innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt über unterschiedliche Wege. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Carports innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2.8.7 Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange ein Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Die Ursache dafür liegt in der städtebaulichen Charakteristik von Dorfgebieten. Dorfgebiete sind städtebauliche Strukturen, die meist über Jahrhunderte gewachsen sind. In diesem Zeitraum wurden Hauptgebäude durch Anbauten und zusätzliche Nebengebäude erweitert. Die Gebäudestruktur wirkt dementsprechend sehr variabel. Dabei sind Gebäude privater Nutzung, die direkt an den öffentlichen Straßenraum grenzen keine Seltenheit. Diesen Grundgedanken nimmt der Bebauungsplan auf und lässt innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete für Garagen und Carports einen größeren Spielraum zu. Um dabei die allgemeine Verkehrssicherheit des Baugebietes zu wahren, wurde ein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.
- 7.2.8.8 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden und ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.
- 7.2.8.9 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils ist die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei festgesetzt. Es wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund

der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Darüber hinaus verhindert die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

- 7.2.8.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.8.11 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **7.2.9 Infrastruktur**

- 7.2.9.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 7.2.9.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.9.3 Die das Plangebiet querenden Kabel und Leitungen werden im Zuge der Planung verlegt. Für den Bereich des geplanten Regenwasserkanals sowie des bestehenden Schmutzwasserkanals ist ein Leitungsrecht festgesetzt.
- 7.2.9.4 Das bereits bestehende Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 88/4 nördlich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 88 wurde ebenfalls festgesetzt.

## **7.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.10.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in den "Grottenweg" und in die "Dorfstraße" (Kr OA 11) gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreis-Straße Kr OA 11 bestehen weitere Anbindungen an die Kreis-Straßen Kr OA 6 und Kr OA 10. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Bundes-Straße B 309 und die Autobahnen A 7 und A 980 gegeben.
- 7.2.10.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestelle mit der Linie 30 "Wolfis – Kempten (Allgäu)" gegeben.

- 7.2.10.3 Im Einmündungsbereich in die "Dorfstraße" (KrOA 11) sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit Sichtflächen aufgenommen. Des Weiteren sind im Einmündungsbereich zur Kreisstraße maßvolle Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen und Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Müllfahrzeuge).
- 7.2.10.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine durchgehende Erschließungs-Straße im Anschluss an den "Grottenweg" und die "Dorfstraße". Im südlichen Bereich ist ein Fußweg zum "Bachtelweg" vorgesehen. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Müllzeuge) sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.
- 7.2.10.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

## **7.2.11 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 7.2.11.1 Auf den zu überplanenden Bereich wirken die Geräuschemissionen des südlich gelegenen Sportplatzes, der nordöstlich situierten Gaststätte "Rottachstubb", der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Bank, Bäckerei, Heizungs- und Sanitärbetrieb, Käseladen) und des südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes ein.
- 7.2.11.2 Der Sportplatz wird lediglich wochentags zu Trainingszwecken genutzt. Auch in absehbarer Zukunft ist kein Spielbetrieb für eine Fußballmannschaft am Sportplatz geplant. Gelegentlich finden Fußballspiele von Betrieben unter der Woche auf dem Sportplatz statt. Berechnungen nach der 18. BImSchV "Sportanlagenlärmschutzverordnung" ergaben ausgehend vom Sportplatz im Plangebiet keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV "Sportanlagenlärmschutzverordnung". Die Flutlichtanlagen dürfen bereits an den bestehenden benachbarten Gebäuden zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen beitragen. Durch das geplante Baugebiet tritt keine Verschlechterung der Immissionssituation auf. Durch das im Südwesten des Sportgeländes gelegene Vereinsheim ist auf Grund des Abstandes zu den geplanten Wohnnutzungen mit keinen immissionsrelevanten Geräuschemissionen zu rechnen.
- 7.2.11.3 Gaststätten unterliegen lärmfachlich der Bewertung nach TA Lärm. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, ist auf Grund der nächtlichen Parkplatznutzung der nordöstlich des Plangebietes gelegenen "Rottachstubb" ein Abstand der geplanten Wohnnutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA) von 35,00 m zum Rand des Parkplatzes eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

- 7.2.11.4 Gewerbebetriebe unterliegen lärmfachlich der Bewertung nach TA Lärm. Das Heizungs- und Sanitärgeschäft "Burger" liegt auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 86/4 (Dorfstraße 42a). Der Anlieferbereich zum Betrieb befindet sich im Norden, zum Baugebiet hin befinden sich das Büro und der Wohnbereich des Anwesens. Die Arbeitszeit ist ausschließlich zur Tageszeit, Tätigkeiten werden in aller Regel an der Baustelle durchgeführt. Durch das Heizungs- und Sanitärgeschäft sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das südlich angrenzende Wohngebiet zu erwarten.
- 7.2.11.5 Die Parkplätze der Raiffeisenbank auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 86/4 (Dorfstraße 42) befinden sich im Norden des Gebäudes, vom Baugebiet weg orientiert. Durch die Bank ist im Baugebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.
- 7.2.11.6 In der Bäckerei "Fischer" auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 87/2 (Dorfstraße 32) wird nicht selbst gebacken. Der Anlieferbereich befindet sich in der Dorfstraße und die Warenanlieferung erfolgt von Norden, also vom Baugebiet weg orientiert, bereits am Morgen zwischen 5.45 Uhr und 6.00 Uhr. Kundenparkplätze befinden sich ebenfalls im Norden des Backwarenverkaufsgeschäftes. Durch den Backwarenverkaufsladen ist im Baugebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Gleiches gilt für den Käseverkaufsladen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 655/2 (Dorfstraße 29).
- 7.2.11.7 Durch den südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 12 (Bachtelweg 2) wirken auf Grund des im westlichen Teil des Grundstückes befindlichen Misthaufens Geruchsimmissionen auf das Plangebiet ein. Bei der Ausweisung neuer Wohngebiete ist ein Schutzabstand von 80,00 m zwischen geplanten Wohngebäuden und Geruchsquelle zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen einzuhalten. Zur Konfliktlösung wird im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 12, 12/1, 86 (Teilfläche), 86/2, 86/5, 87 (Teilfläche), 87/3 (Teilfläche), 87/2, 87/5 (Teilfläche), 87/9, 87/10, 88 und 88/2 (Teilfläche) ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB mit dem Nutzungstyp Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Im weiteren Verlauf nach Osten wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB entwickelt. Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes wird im westlichen Bereich bis zu einem Abstand von 80,00 m zur Emissionsquelle (Dunglege, Stall) ein Dorfgebiet (MD) und im weiteren Verlauf nach Osten ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für ein Dorfgebiet (MD) ist ein Abstand der geplanten Wohngebäude von 15,00 m zu den Emissionsquellen ausreichend. Dieser wird eingehalten.
- 7.2.11.8 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

## 7.2.12 Wasserwirtschaft

- 7.2.12.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

- 7.2.12.2 Das anfallende Schmutzwasser wird über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal dem Klärwerk des Abwasserverbandes Kempten (Allgäu) in Lauben zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.12.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen geplanten Regenwasserkanal zwischen den beiden vorgeschlagenen Grundstücken Nrn. 15 und 16 in den Tobel-Bach geleitet. Darüber hinaus sollte ein bestimmter Anteil bereits in den privaten Grundstücken versickert werden, so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.
- 7.2.12.4 Das Baugebiet wird an die Frischwasserleitungen des Marktes Sulzberg angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.12.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## **7.2.13 Geologie**

- 7.2.13.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

## **7.2.14 Gebäudetypen**

- 7.2.14.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der Grundflächenzahl an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist für den vorherrschenden Teil des Plangebietes vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,24 beschränkt. Er kann als Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen umgesetzt werden. Dadurch soll eine gewisse Einschränkung der Gebäudekubaturen erreicht und ein weicher Übergang zur Bestandsbebauung geschaffen werden.
  - Typ 2 ist für einige große Grundstücke im zentralen Bereich bzw. südöstlichen Bereich vorgesehen. Er kann ebenfalls als Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen genutzt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,18 festgesetzt.
  - Typ 3 ist als Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen konzipiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,20 festgesetzt.
  - Bei Typ 4 ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,22 festgesetzt. Dieser Gebäudetyp kann ebenfalls als Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen genutzt werden.

7.2.14.2 Eine weitere Unterscheidung der einzelnen Gebäudetypen hinsichtlich weiterer Kennziffern ist zum Einfügen der Bebauung in die städtebauliche Situation und das Orts- und Landschaftsbild nicht erforderlich.

## **8 Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB), Konzept zur Grünordnung, Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB**

---

### **8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB**

#### **8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seeblickstraße" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs.2 Nr.1 BauGB).

#### **8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Seeblickstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs.3 Satz5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13a Abs.1 Satz2 Nr.1 BauGB i.V.m. §13a Abs.2 Nr.4 BauGB). Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wird dennoch erbracht.

### **8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)**

#### **8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Moosbach, einem Ortsteil des Marktes Sulzberg. Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich sowohl bestehende Bebauung als auch Grünland. Die Grünlandfläche ist dabei im Norden, Westen und Osten von bestehender Bebauung umgeben, wodurch der Bereich einer Siedlungslücke gleichkommt. Östlich und südöstlich des Plangebietes verläuft ein Bachlauf mit einem begleitenden Ufergehölz, der etwa 300 m südöstlich in den Rottachsee mündet.

8.2.1.2 Im Plangebiet selbst besteht im Moment eine relativ intensiv genutzte Wiese mit geringer floristischer Artenvielfalt. Über die Wiese verteilt stehen zudem einzelne Obstbäume, drei im Nordwesten an der Dorfstraße sowie zwei im zentralen Bereich, unmittelbar nördlich der Scheune. Weitere Gehölzstrukturen (auch Obstbäume) befinden sich im Bereich der bestehenden Bebauung im Süden und Westen, vor allem auf dem Grundstück Bachtelweg Nr.1. Bei den gewässerbegleitenden Gehölzen östlich des Plangebietes handelt es sich um einen artenreichen Bestand aus Weiß-Tanne, Berg-Ahorn, Grau-Erle, Esche, Eberesche und Traubenkirsche mit vereinzelt eingestreuten

Sträuchern wie Alpen-Johannisbeere und Heckenkirsche. Der als Biotop kartierte Gewässerabschnitt (Nr. 8328-0087-001) ist naturschutzfachlich von hoher Wertigkeit. Weiter nördlich verläuft er ohne begleitende Gehölzstruktur bzw. verdolt. Für den Bereich des Plangebietes sind keine besonderen Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) nachgewiesen. Das Plangebiet ist aus naturschutzfachlicher Sicht auf Grund der intensiven Grünlandnutzung mit vereinzelt eingestreuten Gehölzen von geringer bis mittlerer Wertigkeit.

- 8.2.1.3 Aus geologischer Sicht gehört das Gebiet zu den Allgäuer Molasse-Vorbergen. Gemäß der geologischen Karte 1:25.000 befindet sich das Gebiet im Bereich einer ungegliederten Fernmoräne. Als Bodenart ist steiniger, kiesiger, sandiger Schluff anzunehmen. Die unversiegelten Böden des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Sie sind von Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Dort, wo bereits Gebäude, Stellplätze oder Hofflächen errichtet wurden (d.h. vor allem im südlichen und westlichen Plangebiet), treten der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung; die Bodenfunktionen werden hier nicht mehr erfüllt. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landwirtschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 8.2.1.4 Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich des Gebietes verläuft ein von Ufergehölzen gesäumter Tobelbach. Dieser kommt von Norden und durchfließt die Ortschaft Moosbach in einer Verdolung. Auf Höhe des Plangebietes tritt er wieder zutage, umfließt dieses im Osten und mündet etwa 300 m südöstlich in den Rottachsee. Gemäß der Gewässergütekarte handelt es sich um ein mäßig belastetes Gewässer mit guter Sauerstoffversorgung sowie hoher Artenvielfalt und Individuendichte. Auf Grund des bindigen Bodenmaterials ist von einer geringen Versickerungsfähigkeit auszugehen. Über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet ist nichts bekannt. Auf Grund der Hanglage und der Bodenverhältnisse sind jedoch allenfalls Schicht- bzw. Sickerwasser oberflächennah anzunehmen.
- 8.2.1.5 Die offenen Wiesenflächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, die Bäume produzieren Frischluft. Lokale Luftströmungen können sich auf Grund des bewegten Reliefs allenfalls gering Richtung Südosten ausbilden, d.h. den überplanten Flächen kommt keine Klimaausgleichsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung zu. Es ist von einer für den ländlichen Raum üblicherweise anzunehmenden, guten Luftqualität auszugehen, die lediglich temporär durch die landwirtschaftliche Nutzung (z.B. durch die Ausbringung von Gülle) beeinträchtigt wird.
- 8.2.1.6 Das Plangebiet befindet sich in leicht südostexponierter Hanglage. Auf Grund der umliegenden Bebauung im Süden, Westen und Norden kann der Bereich als Siedlungslücke wahrgenommen werden. Vom Plangebiet aus bestehen Blickbezüge in die Allgäuer Alpen, insbesondere auch zum Grünten. Der Rottachsee ist hingegen vom Plangebiet aus weitestgehend nicht einsehbar, bedingt durch die Ufergehölze entlang des Tobelbaches im Osten sowie die bestehende Bebauung und

weitere Gehölzstrukturen im Süden. Auf Grund der geringen Einsehbarkeit und der von Bebauung umgebenen Lage kommt der Wiesenfläche keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Eine Rodung der vorhandenen Bäume wird voraussichtlich unumgänglich sein. Diese muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor umstürzenden Bäumen oder herabstürzenden Ästen erfolgt im Bereich der (Ufer-)Gehölze im Osten und Südosten eine einzelstammweise Baumentnahme mit dem Entwicklungsziel, dass sich das Ufergehölz in Richtung eines artenreichen, von heimischen Sträuchern dominierten Bestandes entwickelt. Durch die gemeindliche Pflege wird sichergestellt, dass die Gehölze zukünftig eine Höhe von 15 m nicht überschreiten werden. Dies steht dem Schutzzweck des Biotops nicht entgegen und wurde so mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zum Schutz des Biotops wird dieses inkl. eines mind. 5 m breiten Schutzstreifens nicht mit an die privaten Bauherren veräußert, so dass die fachgerechte Pflege weiterhin durch die Gemeinde Sulzberg sichergestellt ist. Zur weiteren Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut wurde bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.2.2 Die landwirtschaftliche Ertragsfläche geht verloren. Mit der Versiegelung ist der Verlust wesentlicher Bodenfunktionen verbunden. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Das eintreffende Niederschlagswasser wird in den bebauten Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Zudem ist auf Grund der leichten Hanglage mit Geländeaufschüttungen und –abtragungen und damit mit einer Veränderung des ursprünglichen Reliefs zu rechnen. Zur Minimierung des Eingriffs und zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen.
- 8.2.2.3 Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Auf Grund der geringen Größe des Baugebietes, des geringen Versiegelungsgrades und der bereits jetzt geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden verändern sich der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu mini-

mieren.

- 8.2.2.4 Durch die Bebauung der offenen Wiesenfläche kann sich hier zukünftig keine Kaltluft mehr bilden. Auf Grund der relativ geringen Größe des Baugebietes und der Neupflanzung von Bäumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- 8.2.2.5 Durch die Bebauung wird eine Siedlungslücke am östlichen Ortsrand von Moosbach geschlossen. Der zukünftige Ortsrand ist durch die Ufergehölze des im Osten verlaufenden Tobelbaches in die freie Landschaft eingebunden. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der umliegenden Landschaft zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche und die Berge). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Durch Pflanzgebote und Pflanzlisten wird sichergestellt, dass die Baugebiete in naturnaher Weise durchgrünt werden. Aus selbigem Grund werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

### 8.2.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB

- 8.2.3.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Es wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.2.3.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um relativ intensiv genutztes Grünland sowie 5 Obstbäume. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

| Eingriff                                   | Auswirkungen  | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen   | Bewertung des Eingriffes |
|--|---|--|--------------------------|
| Überbauung von Grünland sowie 5 Obstbäumen | Das Grünland sowie die Gehölze werden als Lebensraum durch die Überbauung zerstört. | Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit standortgerechten heimischen Gehölzen | Eingriff erheblich       |

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

| Eingriff                     | Auswirkungen  | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen  | Bewertung des Eingriffes |
|------------------------------|---|---|--------------------------|
| Versiegelung von Oberflächen | Im Bereich der Überbauung findet ein Bodenabtrag statt. Wegen der leichten Hanglage ist auch mit Abgrabungen und Aufschüttungen zu rechnen. Die Bodenfunktionen gehen verloren. | teilversiegelte Beläge; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei | Eingriff erheblich       |

8.2.3.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit geringer Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

| Eingriff                      | Auswirkungen   | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen  | Bewertung des Eingriffes   |
|-------------------------------|--|---|--|
| Versiegelung von Bodenflächen | geringe Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses | Verwendung sickerfähiger Beläge; Versickerung soweit möglich, darüber hinaus Ableitung des Niederschlagswasser in den Tobelbach | Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlags-Wasser wird in den lokalen Wasserkreislauf zurückgeführt. |

8.2.3.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um eine offene, jedoch von drei Seiten von Bebauung umgebene Fläche mit gewisser Bedeutung für die Kaltluftbildung aber ohne relevante (kleinklimatisch wirksame) Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

| Eingriff                             | Auswirkungen                      | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen                             | Bewertung des Eingriffes  |
|--------------------------------------|-----------------------------------|--|---|
| Überbauung von offenen Wiesenflächen | Einschränkung der Kaltluftbildung | Planung kleiner und weniger Baukörper; Neupflanzung von Gehölzen | Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden. |

8.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild: Die Fläche ist auf drei Seiten von Bebauung umgeben und auf Grund der Gehölzstrukturen entlang des Tobelbaches nur bedingt aus der freien Landschaft einsehbar. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

| Eingriff  | Auswirkungen   | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen  | Bewertung des Eingriffes  |
|---|--|---|---|
| Bau von vsl. 18 Wohngebäuden am östlichen Ortsrand von Moosbach | Schließung einer Siedlungslücke; die Eingrünung der hinzukommenden Bebauung ist durch die Ufergehölze im Osten gewährleistet | Orientierung der Bauhöhe und der Dachform an den bestehenden Gebäuden; max. zweigeschoßige Baukörper; Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Durchgrünung des Plangebietes | Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft sowie die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Ufergehölze des Tobelbaches ist eine ausreichende Eingrünung des Baugebietes gewährleistet. |

8.2.3.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert (Kategorie I).

8.2.3.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffes und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).

8.2.3.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen:

- Ein- und Durchgrünung der Baugebiete durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Baumpflanzungen sowie Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (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)

8.2.3.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich grundsätzlich ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld BI, unterer bis mittlerer Wert). Hiervon ausgenommen sind die bereits bebauten Grundstücke (inkl. Wegeabschnitt des Bachtelweges) sowie die Grundstücke mit den Nrn. 1-4, auf denen auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 34 BauGB eine Bebauung zulässig wäre. Ein Ausgleich für diese Bereiche ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB insofern nicht erforderlich. Bei einer verbleibenden Eingriffs-Fläche von 11.465 m<sup>2</sup> ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 3.440 m<sup>2</sup>. In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

| Teilgebiete   | Feld | Kompensationsfaktor | Fläche (m <sup>2</sup> ) | erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> ) |
|---|------|---------------------|--------------------------|--|
| Grünland im Innenbereich /Planung MD gem. § 34 BauGB (inkl. bereits bebauter Grundstücke) | -    | -                   | 10.614                   | -  |
| Grünland (inkl. Schuppen) im Außenbereich/Planung verbleibendes MD, WA                    | BI   | 0,30                | 9.786                    | 2.936  |
| Grünland/Verkehrsfläche   | BI   | 0,30                | 1.679                    | 504  |
| Bachtelweg/Verkehrsfläche   | -    | -                   | 502                      | -  |
| Grünland/Planung öffentliche Grünfläche   | -    | -                   | 163                      | -  |
| <b>Summe</b>  |      |                     | <b>22.744</b>            | <b>3.440</b>                                     |

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

8.2.3.13 Die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt. Die ehemals intensiv beweideten Hangflächen wurden mit Bäumen und Sträuchern (überwiegend Wildobstgehölzen) bepflanzt und durch eine einmalige Mahd im September extensiviert. Zwei Teilbereiche wurden bereits Planungen im Gewerbepark Sulzberg zugeordnet (2. Änderung und 2. Erweiterung sowie 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg"). Eine dritte Teilfläche wurde dem Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd" zugeordnet. Der auf der Fl.-Nr. 1447/5 danach noch verbliebene Überschuss von 3.868 m<sup>2</sup> wird nun zum Teil dem vorliegenden Bebauungsplan

zugeordnet. Der Überschuss reduziert sich damit auf 428 m<sup>2</sup>.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die benachbarten Gebäude weisen ebenfalls Satteldächer auf. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Kopplung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von  $26^\circ$  sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter  $26^\circ$  sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 9.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 9.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 9.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Sie orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau sowie der Ausschluss von grellen Farbtönen führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Darüber hinaus sind Farben und Materialien, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie erforderlich sind, zulässig. Auch diese stellen mittlerweile keinen Störfaktor für das Orts- und Landschaftsbild mehr dar.

- 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.
- 9.2 Sonstige Regelungen**
- 9.2.1 Abstandsflächen**
- 9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.
- 9.2.2 Stellplätze und Garagen**
- 9.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.
- 9.2.2.2 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich, denn es ist davon auszugehen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung und der zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird.

**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 (Grundstücks-Tausch, 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 des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

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

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

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,27 ha

10.2.1.2 Fläche des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes: 1,49 ha

10.2.1.3 Fläche des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes: 0,78 ha

10.2.1.4 Flächenanteile innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes:

| Nutzung der Fläche                              | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|---|--------------|----------------------------|
| Bauflächen als WA                               | 0,87         | 58,4 %                     |
| Baufläche als MD                                | 0,42         | 28,2 %                     |
| Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Begleitgrün) | 0,18         | 12,1 %                     |
| Öffentliche Grünflächen                         | 0,02         | 1,3 %                      |

- 10.2.1.5 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes, qualifizierter Bebauungsplan): 14,1 %
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 19
- 10.2.1.7 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 12,8 (qualifizierter Bebauungsplan)
- 10.2.1.8 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 3): 57

## **10.2.2 Erschließung**

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die Abwasserkanäle des Marktes Sulzberg mit Weiterleitung in das Klärwerk des Abwasserverbandes Kempten (Allgäu) in Lauben
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die Versorgungsleitungen des Marktes Sulzberg
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der Allgäuer Überlandwerk GmbH (AÜW)
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu)

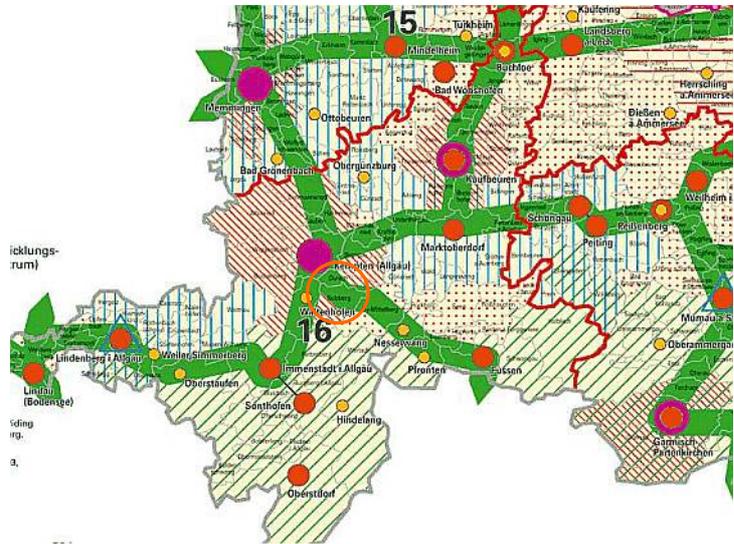
## **10.3 Zusätzliche Informationen**

### **10.3.1 Planänderungen**

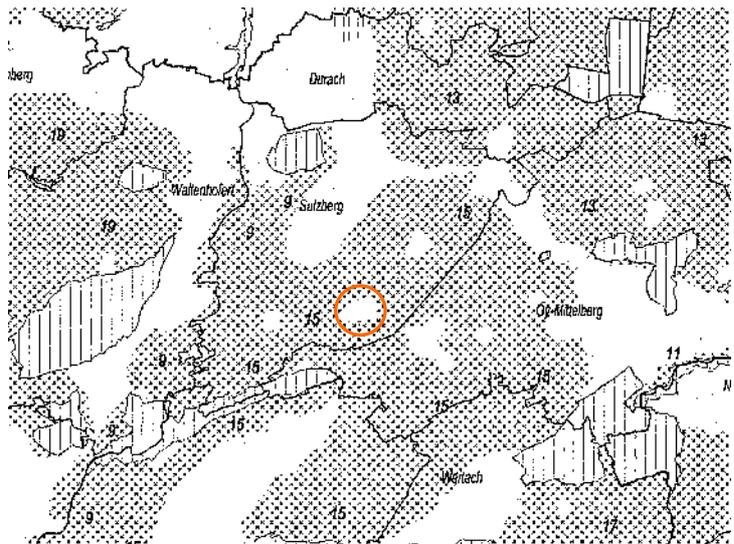
- 10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 14.12.2012 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 03.12.2012 wie folgt Berücksichtigung:
  - Aufnahme der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 12, 12/1 und 88/2 in den Geltungsbereich (Bereich des einfachen Bebauungsplanes)
  - Anpassung der Bereiche bzgl. der Art der baulichen Nutzung
  - Überarbeitung der Umgrenzungen für Flächen für Garagen
  - Erhöhung des Stauraumes vor Garagen auf 5,00 m
  - Überarbeitung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen, Anpassung der Grundstücksgrößen und der Höhenfestsetzungen für diese Grundstücke
  - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

- 10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 18.02.2013 fanden die Überlegungen und Abwägungen der Verwaltung des Marktes Sulzberg wie folgt Berücksichtigung:
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
  - Herausnahme einer Fläche für Garagen im südlichen Plangebiet
  - Aufnahme einer Festsetzung zu Garagen im Dorfgebiet (MD)
  - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 10.3.1.3 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.04.2013) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse 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 22.04.2013 enthalten):
- Redaktionelle Änderung der Planzeichnung durch Hinzufügen von Flurstücksnummern
  - Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzungen durch Anpassung der Pflanzlisten
  - Aufnahme eines Hinweises zur Baumkrankheit Feuerbrand
  - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

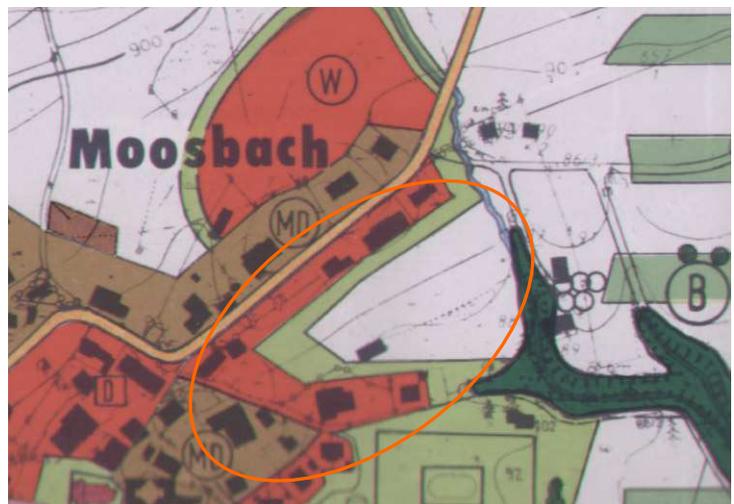
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Stadt und Umlandbereich im ländlichen Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Lage neben dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" (x x x)



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft und als Wohnbauflächen (W) mit Ortsrandeingrünung



Blick von Petersthal ("Im Leer") über den Rottachsee nach "Moosbach"; im Bildmittelgrund der Schutzwald entlang des Tobelbaches, dahinter (von diesem Punkt nicht einsehbar) das Plangebiet; rechts davon die "Rottachstüb'n"



Blick von Nordosten im Bereich des "Grottenweges" nach Westen auf das Plangebiet; im Hintergrund die einbezogene Bestandsbebauung und Bereich des einfachen Bebauungsplanes



Blick von Süden auf das Plangebiet; im Hintergrund die Bebauung an der "Dorfstraße"



Blick von Süden nach Westen auf das westliche Plangebiet, das zugleich den Bereich des einfachen Bebauungsplanes darstellt; der Schuppen links wird abgebrochen



Blick von Norden auf den Tobelbach; entlang des Tobels die Gehölze des Biotops



Blick von Süden auf den "Grottenweg", der in die Kreis-Straße OA 11 ("Dorfstraße") mündet; links im Bildmittelgrund der Bereich der geplanten Zufahrt zum Plangebiet



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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 13.02.2013 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.03.2013 bis 03.04.2013 (Billigungsbeschluss vom 18.02.2013; Entwurfsfassung vom 18.02.2013; Bekanntmachung am 21.02.2013) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Sulzberg, den .....

.....

(Bürgermeister Hartmann)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 16.07.2012 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 21.02.2013 (Entwurfsfassung vom 18.02.2013; Billigungsbeschluss vom 18.02.2013) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sulzberg, den .....

.....

(Bürgermeister Hartmann)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 22.04.2013 über die Entwurfsfassung vom 22.04.2013.

Sulzberg, den .....

.....

(Bürgermeister Hartmann)

#### 13.4 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Seeblickstraße" in der Fassung vom 22.04.2013 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.04.2013 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Sulzberg, den .....  
.....  
(Bürgermeister Hartmann)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Seeblickstraße" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sulzberg, den .....  
.....  
(Bürgermeister Hartmann)

#### 13.6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Marktes Sulzberg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Seeblickstraße" im Wege der Berichtigung angepasst.

Sulzberg, den .....  
.....  
(Bürgermeister Hartmann)

Plan aufgestellt am: 28.11.2012  
Plan geändert am: 14.12.2012  
Plan geändert am: 18.02.2013  
Plan geändert am: 22.04.2013

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl. Ing. (FH) Stadtplanung C. Remmler)

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

# Markt Sulzberg Bebauungsplan „Seeblickstraße“

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB
  - 1.1 Für den Bebauungsplan „Seeblickstraße“ war die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seeblickstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
    - 1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1 Buchstabe a BauGB)

Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes „Seeblickstraße“ zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB); ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wird dennoch erbracht.
    - 1.1.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Moosbach, einem Ortsteil des Marktes Sulzberg. Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich sowohl bestehende Bebauung als auch Grünland. Die Grünlandfläche ist dabei im Norden, Süden, Westen und Osten von bestehender Bebauung umgeben, wodurch der Bereich einer Siedlungslücke gleichkommt. Östlich und südöstlich des Plangebietes verläuft ein Bachlauf mit einem begleitenden Ufergehölz, der etwa 300 m südöstlich in den Rottachsee mündet.

Im Plangebiet selbst besteht im Moment eine relativ intensiv genutzte Wiese mit geringer floristischer Artenvielfalt. Über die Wiese verteilt stehen zudem einzelne Obstbäume, drei im Nordwesten an der Dorfstraße sowie zwei im zentralen Bereich unmittelbar nördlich der Scheune. Weitere Gehölzstrukturen befinden sich im Bereich der bestehenden Bebauung im Süden und Westen, vor allem auf dem Grundstück Bachtelweg 1. Der als Biotop kartierte Gewässerabschnitt (Nr. 8328-0087-001) ist naturschutzfachlich von hoher Wertigkeit. Für den Bereich des Plangebietes sind keine besonderen Artenvorkommen (Arten der „roten Liste“, gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) nachgewiesen. Das Plangebiet ist aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund der intensiven Grünlandnutzung mit vereinzelt eingestreuten Gehölzen von geringer bis mittlerer Wertigkeit.

Aus geologischer Sicht gehört das Gebiet zu den Allgäuer Molasse-Vorbergen. Die unversiegelten Böden des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Sie sind von Bedeutung als Ausgleichskörper für Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die offenen Wiesenflächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die Bäume produzieren Frischluft. Lokale Luftströmungen können sich aufgrund des bewegten Reliefs allenfalls gering Richtung Südosten ausbilden, d.h. den überplanten Flächen kommt keine Klimaausgleichsfunktion für die angrenzende Bebauung zu.

### 1.1.3 Auswirkungen der Planung

Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Eine Rodung der vorhandenen Bäume wird voraussichtlich unumgänglich sein. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor umstürzenden Bäumen oder herabstürzenden Ästen erfolgt im Bereich der (Ufer-)Gehölze im Osten und Südosten eine einzelstammweise Baumentnahme mit dem Entwicklungsziel, dass sich das Ufergehölz in Richtung eines artenreichen, von heimischen Sträuchern dominierten Bestandes, entwickelt. Durch die gemeindliche Pflege wird sichergestellt, dass die Gehölze zukünftig eine Höhe von 15 m nicht überschreiten werden.

Die landwirtschaftliche Ertragsfläche geht verloren. Mit der Versiegelung ist der Verlust wesentlicher Bodenfunktionen verbunden. Die Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Das eintreffende Niederschlagswasser wird in den bebauten Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Zur Minimierung des Eingriffs und zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titanzink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen.

Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes, des geringen Versiegelungsgrades und der bereits jetzt geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden verändern sich der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und auch untergeordneter Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

Durch die Bebauung der offenen Wiesenflächen kann sich hier zukünftig keine Kaltluft mehr bilden. Aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebietes und der Neupflanzung von Bäumen entsteht für das Schutzgutklima/Luft jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung.

Durch die Bebauung wird eine Siedlungslücke am östlichen Ortsrand von Moosbach geschlossen. Der zukünftige Ortsrand ist durch die Ufergehölze des im Osten verlaufenden Tobelbaches in die freie Landschaft eingebunden. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Lebbarkeit der umliegenden Landschaft zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche und die Berge). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

#### 1.1.4 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Es wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. 3.2) angewandt. Der sich daraus ergebende erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich beträgt 3.440 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich findet planextern statt. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Ergänzung der bestehenden Gehölze durch die Pflanzung von Wildobst-Arten auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1447/5 Gemarkung Sulzberg vorgesehen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Ein- und Durchgrünung der Baugebiete durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Baumpflanzungen sowie Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgutarten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild).
- Naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgutarten- und Lebensräume).
- Ausschluss von Hecken und Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut, Landschaftsbild).
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild).
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titanzink, Kupfer und Blei (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).

## 2. Berücksichtigung der sonstigen Belange aufgrund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 2.1. Die sonstigen Belange wurden beim Bebauungsplan „Seeblickstraße“ wie folgt berücksichtigt:

#### 2.1.1 Erschließungsplanung

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt allgemeine Hinweise über Sicherung von vorhandenen Telekommunikationsanlagen und weist darauf hin, dass sie einer möglichen Verpflichtung zur unterirdischen Leitungsverlegung widerspricht.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Innerhalb des Bebauungsplanes wird auf die im Geltungsbereich vorhandene Telekommunikationslinie und deren notwendige Verlegung im Zuge der Realisierung des Baugebietes hingewiesen. Eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom Technik GmbH ist daher nicht notwendig. Des Weiteren sind keine unterirdischen Verlegungen von Telekommunikationslinien festgesetzt. Der Bebauungsplan „Seeblickstraße“ steht damit den bundesrechtlichen Vorschriften nicht entgegen. Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

- Das Allgäuer Überlandwerk gibt allgemeine Hinweise zur Verlegung von Stromleitungen im Straßenbereich.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

## 2.1.2 Immissionsschutz

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

In der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde wird der Sportplatz im Süden, eine Gaststätte im Nordosten (Rottachstub'n), Gewerbebetriebe (Heizungs-/Sanitarbetrieb, Bank und Bäckerei) im Norden und ein landwirtschaftlicher Betrieb im Westen des Plangebietes untersucht. Die Immissionsschutzbehörde stellt fest, dass im Bebauungsplangebiet „Seeblickstraße“ durch die umliegenden Nutzungen mit keinen schädlichen Umwelteinrichtungen zu rechnen ist.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass in den ausgewiesenen Baugebieten (allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (MD)) des Bebauungsplanes „Seeblickstraße“ mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die umliegende Nutzung zu rechnen ist.

## 2.1.3 Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung

Stellungnahme der Kreistiefbauverwaltung

Die bei der Einmündung des Baugebietes in die Kreisstraße OA 11 eingetragenen Sichtfelder sind mit den Grundstückseigentümern einvernehmlich herzustellen. Der Ausrundungsradius zur Trompete OA 11 ist durch geeignete Grundstückszuschnitte und bauliche Maßnahmen erkennbar als öffentliche Verkehrsfläche zu gestalten.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- Die Herstellung der eingetragenen Sichtfelder wird im Zuge der Realisierung des Baugebietes geregelt.
- Der Ausrundungsradius und die Gestaltung werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

#### 2.1.4 Wasserwirtschaft

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Das Wasserwirtschaftsamt Kempten weist darauf hin, dass bei der Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen die Versickerung grundsätzlich vorzuziehen ist und gibt allgemeine Hinweise zur Versickerung.
- Der als Vorflut vorgesehene Bach ist der Tobelbach im Osten des Baugebietes. Auf der Grundlage von im Gelände aufgenommenen Querschnitten ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen, dass dieses Gewässer vom Einleitungspunkt bis zur Mündung in den Rottachsee im Hinblick auf die Einleitungsmenge leistungsfähig genug ist und die Sohle und die Ufer des Gewässers trotz der Mehrbeaufschlagung hinsichtlich erosiver Prozesse stabil bleibt. Dies ist im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens nachzuweisen.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

- Die allgemeinen Hinweise zu den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes im Hinblick auf die Niederschlagswasserversickerung werden zur Kenntnis genommen.
- Die aus dem Baugebiet zusätzlich anfallenden Regenwassermengen sind in Anbetracht der Leistungsfähigkeit des sog. „Tobelbaches“ als untergeordnet zu bezeichnen. Kapazitätsprobleme sind nicht gegeben. Bei der Struktur des Tobelbaches und der Böschungen sind erosionsschädigende Wirkungen nicht zu erwarten. Bei der Ableitung des zusätzlichen Niederschlagswassers entstehen flussabwärts keine Überflutungen. Einziger Engpunkt kann der Durchlass des Tobelbaches unter der „Rottachstraße“ bei entsprechender Überlastung bzw. durch Verlegung des Rohreinlaufes mit Astwerk sein. Aufgrund der Topografie des Geländes sind Schäden an Gebäuden, Straßen oder sonstigen baulichen Anlagen nicht zu erwarten.

#### 2.1.5 Handwerkskammer für Schwaben

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Die Handwerkskammer weist darauf hin, dass der zu überplanende Bereich verschiedenen Immissionen ausgesetzt ist, sodass das Gebot der Konfliktbewältigung besondere Beachtung finden muss, insbesondere dürfen Handwerksbetriebe nicht in ihrem Bestandsschutz eingeschränkt werden.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass bei der Stellungnahme durch das Landratsamt Oberallgäu Abfallrechtlich/ Immissionsschutz bereits dargestellt worden ist, dass sich für die umliegenden Nutzun-

gen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das neu ausgewiesene Baugebiet ergeben. Darüber hinaus werden in der Begründung der Anlieferbereich sowie die Zeit der Warenanlieferung konkretisiert.

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

#### 3.1. Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen für die Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung, insbesondere junger Familien. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Marktgemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Die Marktgemeinde ist bestrebt, insbesondere für junge Familien, die einen dauerhaften Wohnsitz und keine als Ferienwohnung genutzte Zweitwohnung wünschen Wohnbaugrundstücke in attraktiven Wohnlagen zu schaffen. Die Bauleitplanung wurde im Bereich des Ortsteils Moosbach konkret ins Auge gefasst, um diesen bewusst zu stärken. Zudem sollen auch gezielt bauliche Lücken geschlossen werden, um dem Ziel der Nachverdichtung und Innenentwicklung nachzukommen.

#### 3.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan des Marktes Sulzberg sind mehrere Wohnbauflächen dargestellt. Insbesondere in den Ortsteilen „Moosbach“, „Öschle“ und im Hauptort „Sulzberg“ sind im Flächennutzungsplan noch unbebaute Wohnbauflächen dargestellt. Diese sind teilweise mit einem Bebauungsplan überplant und bereits bebaut. Die Flächen im Westen des Ortsteils „Moosbach“ sind im Bebauungsplan „Alpenblickstraße“ (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 22.01.1998) gefasst. Sie sind bereits komplett bebaut. Auch der Norden von Sulzberg ist im Bereich des Bebauungsplanes „Fellhornstraße“ (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 13.12.1998) beidseitig bebaut. Auch in den Bereichen des südlichen Ortsrandes von Sulzberg ist ein Bebauungsplan „Schellenbergstraße“ vorhanden (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 15.07.2004); der Bereich ist ebenso komplett bebaut.

Die Fläche im Süden von Öschle ist überwiegend in privater Hand und nicht verfügbar. Auch im Ort Sulzberg verhindern die Eigentumsverhältnisse im Bereich der Seniorenwohnanlage sowie im Bereich des Bebauungsplanes „Sulzberg-West“ die mittelfristige Verfügbarkeit der Flächen. Von Seiten des Marktes Sulzberg kann auf diese im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen nicht zugegriffen werden. Die Flächen im Osten von Moosbach befinden sich lediglich teilweise im Eigentum des Marktes Sulzberg. Die anderen Flächen befinden sich im Privateigentum auf die der Markt Sulzberg keinen Zugriff hat. Bei Überplanung der markteigenen Flächen wird eine Entwicklung mit spornartiger Siedlungsstruktur befürchtet, die sich auf die Gesamtentwicklung des Ortes Moosbach nachteilig auswirken würde. Ziel der Marktgemeinde ist es daher, diese Gesamtfläche konzeptionell umzusetzen und zu gestalten. Da diesem Ziel derzeit die Eigentumsverhältnisse entgegenstehen, wird von einer Entwicklung dieser Wohnbaufläche momentan abgesehen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes erfolgt eine dezidierte Auseinanderset-

zung mit den marktgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen. Diese sehen eine Verteilung der geplanten Wohnbauflächen im Hauptort Sulzberg sowie in den Ortsteilen Moosbach und Öschle vor, um diese Ortsteile gezielt weiter zu entwickeln. Gerade der Hauptort Sulzberg soll verdichtet und somit gestärkt werden – auch vor dem Hintergrund der vorhandenen und auszulastenden Infrastruktur. Des Weiteren stehen die ehemaligen eigenständigen Gemeinden Ottacker (bis 1972 eigenständig) und Moosbach (bis 1978 eigenständig) im Fokus der gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellung. Darüber hinaus entspricht es den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen, auch kleinere Ortsteile wie Öschle zu stärken und maßvoll weiter zu entwickeln, insbesondere um dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gerecht zu werden. Der Markt Sulzberg rechnet mit dem mittelfristigen Bedarf der dargestellten Wohnbauflächen, eine Reduktion der Flächen wird daher nicht vorgenommen.

Die Flächen im Osten von Moosbach sind für eine Überplanung verfügbar. Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, grenzt aber unmittelbar an dargestellte und bereits bebaute Wohnbauflächen an. Die Dimensionierung erscheint aufgrund der Vielzahl von Anfragen nach Wohnbaugrundstücken sowie aufgrund der Möglichkeit der Erschließung einer baulichen Lücke und Abrundung des Ortsteiles angemessen, zumal in den anderen Ortsteilen momentan eben keine weitere Entwicklung möglich ist. Für den Markt Sulzberg ist es somit notwendig, zusätzliche Bauflächen auszuweisen und auf diesen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht zu schaffen, um den Anfragen nach Wohnbaugrundstücken nachkommen zu können.

### 3.2.1 Standortwahl

- Zu einem sehr frühen Planungsstand wurden verschiedene Alternativstandorte besprochen und aus verschiedenen Gründen verworfen. Eigenschaften und Qualitäten des gewählten Standortes:
- Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Seeblickstraße“ eignet sich sehr gut für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles „Moosbach“, da hier eine Abrundung des Ortsteiles erzielt und eine große bauliche Lücke geschlossen werden kann.

Begründung der Wahl des gewählten Standortes

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

### 3.2.2 Vorentwurfsalternativen

Im Rahmen der Vorentwurfsalternativen wurden drei unterschiedliche Vorentwurfsalternativen erarbeitet. In allen drei Alternativen ist ein verkehrlicher Anschluss des Plangebietes über den „Grottenweg“ vorgesehen. Nach diversen Grundstücksverhandlungen konnte die im Marktgemeinderat favorisierte durchgehende Erschließungsstraße zwischen der Kreisstraße OA 11 und dem Grottenweg realisiert werden.

### 3.2.3 Planungsalternativen im Rahmen der Entwurfsplanung

Folgende Festsetzungsalternativen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung abgewogen:

| Möglichkeiten der Festsetzung   | Gewählte Festsetzungen   | Begründung der Auswahl   |
|---|--|--|
| Maß der baulichen Nutzung: GRZ, GR; GFZ   | Das Maß der baulichen Nutzung wurde über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt                  | Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen.   |
| Z...  | Festsetzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß   | Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.   |
| Höhe baulicher Anlagen: WH, FH,   | Für das gesamte Planungsgebiet wurden Wand- und Firsthöhen (WH, FH) festgesetzt.                 | Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen in m ü. NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z. B. Anlieger) nachvollziehbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt. |
| E.../D... Wo Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen                    | Für das gesamte Planungsgebiet wurde eine max. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. | Die Festsetzung der Wohnungszahl erfolgt aus städtebaulichen Gründen.  |
| Bauweise:<br>offene Bauweise,<br>geschlossene Bauweise,<br>abweichende Bauweise | Es wurde offene Bauweise festgesetzt.  | Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden.   |

Überbaubare Grund-  
stücksfläche  
Baulinie,  
Baugrenze,  
Bebauungstiefe

Die überbaubaren  
Grundstücksflächen  
wurden als Baugrenzen  
festgesetzt.

Die überbaubaren Grund-  
stücksflächen (Baugren-  
zen) sind so festgesetzt,  
dass sie über die mögliche  
Größe der Gebäude auf-  
grund der Nutzungsziffern  
(Grundflächenzahl) hinaus-  
gehen. Dadurch entsteht  
für die Bauherrschaft Ge-  
staltungsfreiheit für die An-  
ordnung der Gebäude im  
Grundstück. Durch die Ein-  
zeichnung von Baugren-  
zen, die über die durch die  
einzelnen Bauvorhaben be-  
dingten Grundstücksgren-  
zen hinwegreichen, wird  
die Möglichkeit geschaffen,  
im Rahmen der Vergabe  
der Grundstücke flexible  
Aufteilungen durchzuführen.

Sulzberg, den 17.09.2013

.....

T. Hartmann  
1. Bürgermeister