

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - WA I Allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO, hier: WA I.
 - GRZ 0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,4
 - FH max. 9,80 Max. zulässige Firsthöhe in Meter, hier: 9,80 m
 - WH max. 6,80 Max. zulässige Wandhöhe in Meter, hier: 6,80 m
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - H/D nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
 - Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Verkehrsflächen
 - V öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; verkehrsberuhigt
 - F öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Fußgängerweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - Baumpflanzung, Lage variabel
 - Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität (Transformatorstation)
- Sonstige Festsetzungen
 - Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Maß der baulichen Nutzung
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
 - Mit Leitungsrechten zu belegende Fläche zu Gunsten der Kemptener Kommunalunternehmen
 - Mit Leitungsrechten zu belegende Fläche zu Gunsten des Markt Sulzberg
 - Mit Leitungsrechten zu belegende Fläche zu Gunsten der LEW Verteilnetz GmbH

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

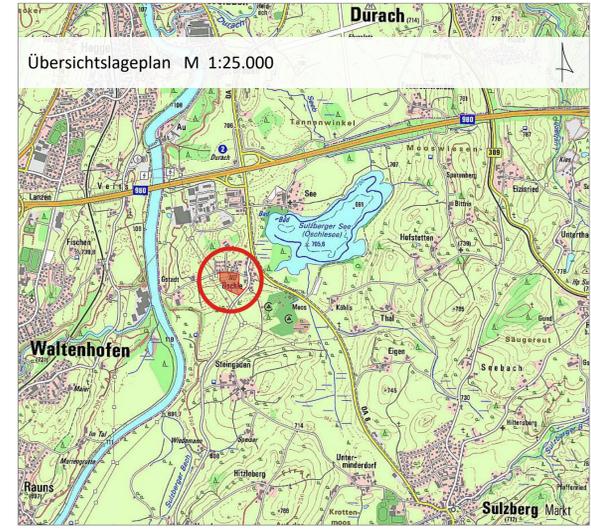
- Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Bestandsgebäude
- best. Elektroleitung
- best. Wasserleitung
- zu verlegende Elektroleitung
- zu verlegende Wasserleitung
- Parzellennummer (E für Einfamilienhaus) mit Flächengröße
- Parzellennummer (D für Doppelhaus) mit Flächengröße
- Parzellennummer (H für Hausgruppe) mit Flächengröße
- geplante Grundstücksgrenze
- geplante Elektroleitung
- geplante Wasserleitung
- Sichtdreieck nach Rst 06

Örtliche Bauvorschriften

- SD Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer (SD) zulässig.
- DN Dachneigung (DN). Als Mindest- und Höchstneigung.
- Firstrichtung, zwingend
- Firstrichtung, wahlweise

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Sulzberg hat in der Sitzung vom 16.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Zanderstraße" gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 05.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2018 bis 23.03.2018 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2018 bis 23.03.2018 öffentlich ausgelegt.
 - Die Marktgemeinde Sulzberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 09.04.2018 den Bebauungsplan mit Grünordnung "Zanderstraße" gem. § 13b BauGB in der Fassung vom 09.04.2018 als Satzung beschlossen.
 - Im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB hat der Marktgemeinderat in öffentlicher Sitzung am 25.03.2019 den Bebauungsplan mit Grünordnung „Zanderstraße“ in der Fassung vom 09.04.2018 mit Rückwirkung zum 26.04.2018 erneut als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
-, den
- (Marktgemeinde Sulzberg)
- (1. Bürgermeister Thomas Hartmann)
-, den
- (Marktgemeinde Sulzberg)
- (1. Bürgermeister Thomas Hartmann)
-, den
- (Marktgemeinde Sulzberg)
- (1. Bürgermeister Thomas Hartmann)



Projekt / Bauvorhaben: Markt Sulzberg Bebauungsplan mit Grünordnung "Zanderstraße" gem. § 13b BauGB		
Planbezeichnung: zeichnerischer Teil	Plan Nr.:	Index:
Auftraggeber / Bauherr: Markt Sulzberg Rathausplatz 4 87477 Sulzberg	Maßstab: 1:500	
Plandatum: 09.04.2018		
Projekt Nr.: 6055		
Bearbeiter/in: FK		
		Urheberrechtlich geschützt © 2019 LARS CONSULT GmbH
LARS CONSULT Bahnhofstraße 20 D - 87700 Memmingen Fon: +49 (0)8331 4904-0 Fax: +49 (0)8331 4904-10 E-Mail: info@lars-consult.de Web: www.lars-consult.de		Blattgröße: 0,95m x 0,58m = 0,55 m ² Plot erstellt am: 10.04.2019
Grundlage: Digitale Flurkarte (DFK) - Stand: 01.01.2000 Pfad / Dateiname: L:\6055-Sulz...-CAD\03-Planfassung\190410_6055_BP.dwg		

Markt Sulzberg

Bebauungsplan mit Grünordnung "Zanderstraße" nach § 13b BauGB

Satzung | Begründung

Stand: 09.04.2018



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Zanderstraße" nach § 13b BauGB
Satzung | Begründung Stand: 09.04.2018

AUFTRAGGEBER

Markt Sulzberg
Rathausplatz 4
87477 Sulzberg

Telefon: 08376-92010
Telefax: 08376-920140
E-Mail: info@sulzberg.de
Web: www.sulzberg.de



Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Thomas Hartmann

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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



BEARBEITER

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

Memmingen, den

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Satzung	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
2.4	Verkehrsflächen	8
2.5	Grünflächen	9
2.6	Flächen für die Versorgung	9
2.7	Schallschutz	10
2.8	Sonstige Festsetzungen	10
3	Örtliche Bauvorschriften	10
3.1	Dachgestaltung	10
3.2	Weitere örtliche Festsetzungen	12
4	Hinweise	14
4.1	Pflanzempfehlung	14
4.2	Sonstige Hinweise	15
A	Begründung	18
5	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	18
6	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens	18
7	Planungsrechtliche Voraussetzungen	19
7.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	19
8	Flächennutzungsplan	23
9	Das Baugebiet	24
9.1	Lage, Größe und aktuelle Nutzung	24
9.2	Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	25
9.3	Altlastenverdachtsflächen und Bodeneigenschaften	26
9.4	Erschließung und ÖPNV	26
9.5	Landwirtschaftliche Immissionen	26
9.6	Lärmimmissionen und -emissionen	26
9.7	Versorgungsleitungen	27
9.7.1	Stromleitungen	27

9.7.2	Wasserleitungen	27
9.8	Bau- und Bodendenkmäler	28
10	Städtebauliche Zielsetzung	28
11	Festsetzungskonzept	29
11.1	Art der baulichen Nutzung	29
11.2	Maß der baulichen Nutzung	29
11.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	30
11.4	Verkehrsflächen	30
12	Örtliche Bauvorschriften	30
12.1	Dachgestaltung	30
12.2	Stellplätze	31
13	Grünordnung	31
14	Ver- und Entsorgung	32
14.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	32
14.3	Strom- und Niederstromversorgung	32
15	Naturschutzfachliche Belange	32
16	Flächenbilanzierung	35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Topographische Übersichtskarte zur Einordnung des Plangebietes	18
Abbildung 2:	Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes	24
Abbildung 3:	Luftbildansicht des Plangebietes in Öschle	25
Abbildung 4:	Blick von Westen ins Plangebiet	25
Abbildung 5:	Blick von Süden ins Plangebiet	25
Abbildung 6:	Erschließungsvariante I	28
Abbildung 7:	Erschließungsvariante II	28
Abbildung 8:	Schematischer Aufbau einer standortgerechten Ortsrandeingrünung	31

A. SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Marktgemeinde Sulzberg den Bebauungsplan mit Grünordnung „Zanderstraße“ nach § 13b BauGB in öffentlicher Sitzung am 09.04.2018 als Satzung beschlossen.

Im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB hat der Marktgemeinderat in öffentlicher Sitzung am 25.03.2019 den Bebauungsplan mit Grünordnung „Zanderstraße“ in der Fassung vom 09.04.2018 mit Rückwirkung zum 26.04.2018 erneut als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Zanderstraße“ nach § 13b BauGB ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2015, 2015/2, 2016 und 2018 und hat eine Größe von ca. 1,93 ha.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Zanderstraße“ nach § 13b BauGB besteht aus der Satzung vom 09.04.2018 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 09.04.2018. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 09.04.2018 beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

-
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Zanderstraße“ nach § 13b BauGB, bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie die dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften (Seite 1 bis 35), und der Zeichnung in der Fassung vom 09.04.2018 dem Gemeinderatsbeschluss vom 25.03.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Sulzberg, den ____.

1. *Bürgermeister*
Thomas Hartmann

In-Kraft-Treten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit Grünordnung "Zanderstraße" in der Fassung vom 09.04.2018 rückwirkend zum 26.04.2018 in Kraft.

Markt Sulzberg, den ____.

1. *Bürgermeister*
Thomas Hartmann

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

WA I

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, hier: WA I.
(Gilt für WA I und WA II)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,4.

FH max.
9,80

Firsthöhe (FH)

Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier: 9,80.

WH max.
6,80

Wandhöhe (WH)

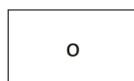
Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier: 6,80.

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut.

**Rohfußboden-
oberkante (ROK)**

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte zzgl. 0,3 m der Erschließungsstraße werden als maximaler Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen



Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. Art. 6 BayBO zu errichten.



Baugrenze

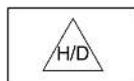
Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO

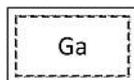
Notwendige der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.



Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.



Es sind nur Hausgruppen und Doppelhäuser (H/D) zulässig.



Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga)

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb dieser Umgrenzung zulässig.

Nebenanlagen

Je Baugrundstück ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 50,00 m³ und eine Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich



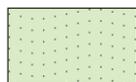
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung

Gehweg



Straßenbegrenzungslinie

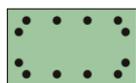
2.5 Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

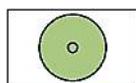
Diese dient der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Errichtung eines Spielplatzes ist zulässig.

Es wird empfohlen Gehölze aus der Liste der Pflanzempfehlungen (siehe 4.1 Pflanzempfehlung) zu verwenden.



Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Begrünung der Randbereiche der Wohnbaugrundstücke. Es sind min. 30 % der Fläche mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen.

Es wird empfohlen Gehölze aus der Liste der Pflanzempfehlungen (siehe 4.1 Pflanzempfehlung) zu verwenden.



Pflanzgebot für Laubbaum

In den privaten Grundstücken ist mindestens ein Laubbaum II Ordnung zu pflanzen. Es sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (siehe 4.1 Pflanzempfehlung) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16 – 18 cm Stammumfang.

Die Lage der Baumpflanzungen auf dem Grundstück ist variabel.

2.6 Flächen für die Versorgung



Elektrizität

Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität sowie zur Erdverlegung der 2 x 20-kV-Leitung ist hier eine Transformatorenstation vorgesehen.

2.7 Schallschutz

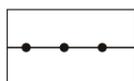
Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

2.8 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung des Geltungsbereiches



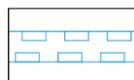
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise



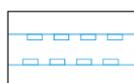
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Bezogen auf die freizuhaltenden Sichtfelder nach RAST 06 ist dieser Bereich auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.



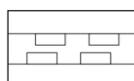
Mit Leitungsrechten zu belegende Fläche

Zu Gunsten der Kempener Kommunalunternehmen



Mit Leitungsrechten zu belegende Fläche

Zu Gunsten des Markt Sulzberg



Mit Leitungsrechten zu belegende Flächen

Zu Gunsten der LEW Verteilnetz GmbH

3 Örtliche Bauvorschriften

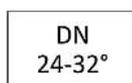
3.1 Dachgestaltung



Dachform

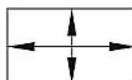
Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer (SD) zulässig.

Eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) und freistehende Nebenanlagen sowie Garagen dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachformen (Flach- oder Pultdach) sowie auch vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5° oder als Flachdach) und abweichende Firstrichtungen aufweisen.



Dachneigung

Als Mindest- und Höchstneigung, hier: 24 bis 32°



Firstrichtung (Hauptgebäude), wahlweise



Firstrichtung (Hauptgebäude), zwingend

Verdrehungen um bis zu 10° beidseitig zulässig.

Dachüberstände Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden sowie bei Anbauten, Garagen und Nebenanlagen mit min. 0,50 m auszuführen.

Dacheindeckung Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel in einheitlich roten, ziegelroten oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Für das gesamte Plangebiet gilt: mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
- blendfreie Blecheindeckung
- Glas

Wiederkehre und Zwerchgiebel Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante der Außenwände): 1/2 der Dachlänge (Außenkante der Dachlänge mit Dachüberstand)
- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante und Mindestabstand untereinander (Außenkante der Außenwände): 1,50 m.

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Dachneigung > 24°
- Ausführung entweder als Giebelgaube ("stehende Gaube") oder als Schleppgaube
- Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Gaube: 3,00 m.
- Insgesamt darf die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte) betragen. Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,50 m.
- Max. Höhe (senkrecht gemessen) vom Dachaustritt bis zur Traufe: 2,0 m.
- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.
- Eindeckung der Gauben in gleichem Material wie das Hauptdach
- Gauben sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen sich keine Wiederkehre, bzw. Zwerchgiebel befinden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Solarthermische Anlagen

Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Für Indach-Systeme kann der Mindestabstand zu den Dachrändern unterschritten werden.

3.2 Weitere örtliche Festsetzungen

Abstandsflächen

Im gesamten Plangebiet gelten Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

Stellplätze	<p>Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.</p>
Einfriedungen	<p>Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich von Einmündungen oder Kreuzungen dürfen 0,90 m nicht überschritten werden.</p> <p>Einfriedungen sind im Bereich der öffentlichen Erschließung mit 0,50 m Abstand von dieser zu errichten.</p> <p>Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse) sind nicht zulässig.</p>
Stützmauern	<p>Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Im Bereich von Einmündungen oder Kreuzungen dürfen 0,90 m nicht überschritten werden.</p>
Abgrabungen und Aufschüttungen	<p>Das Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur unwesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen, z.B. für Terrassen und Garagenzufahrten sind jeweils nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m und einer Fläche bis zu 50 m² zulässig.</p> <p>Aufgrund der topografischen Beschaffenheit des Geländes im Bereich der angedachten Grundstücke H 1 und E 1 sind hier Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zur Angleichung des hängigen Geländes an das Straßenniveau zulässig.</p>
Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Beleuchtete, blinkende und bewegliche Werbeanlagen sowie Werbefahnen und Banner sind unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.</p>

4 Hinweise

4.1 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

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

Bäume I. Ordnung:

Obsthochstämme

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Walnussbaum	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

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

Gehölze und Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten. Bei der Obstsortenauswahl sollte auf Sorten aus der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zurückgegriffen werden. Die Liste erhalten Sie unter folgender Adresse: <http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>

4.2 Sonstige Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m² befestigte Fläche erlaubnisfrei unter Beachtung der NWFreiV angeschlossen werden. Dabei sind die technischen Regeln zum erlaubnisfreien und schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) einzuhalten.

Ist eine flächige Versickerung auf Grund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich, so kann in Ausnahmefällen eine Kombination von Rigolen und Sickerschächten bzw. eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal zugelassen werden. Entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken mit verzögerter Abgabe an den Regenwasserkanal sind hierbei zu prüfen.

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 zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Umgang mit archäologischen Funden

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

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

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt KE, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.
Landwirtschaftliche Emissionen	Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.
Artenschutz	Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung und ggf. bei notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).
Hinweise im Bereich der 220-/110-kV-Leitung	Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. <ul style="list-style-type: none"> - Da nach DIN EN 50341 Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- sowie auch die Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Bei sämtlichen Bauvorhaben und Baumaßnahmen, die ganz oder teilweise innerhalb der Schutzzone der Hochspannungsleitung zu liegen kommen, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN/VDE-Bestimmungen notwendig. Die entsprechenden Planunterlagen sind dem Netzbetreiber im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens gemäß Art. 65 Abs.1 BayBO bzw. nach Vorliegen einer Detailplanung zur Überprüfung und Stellungnahme zuzuleiten. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

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

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

A BEGRÜNDUNG

5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Sulzberg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Zanderstraße“ gem. § 13b BauGB zur Entwicklung einer ca. 1,93 ha großen Fläche im südlichen Anschluss an den Ortsteil Öschle zwischen der Wallerstraße und der Burgratzer Straße.

Ziel ist die Ausweisung von ca. 36 Wohnbaugrundstücken zur Deckung des örtlichen Bedarfs nach Wohnraum. Dabei soll im Plangebiet ein differenziertes Angebot an Ein- und Zweifamilien- sowie auch an Reihenhäusern geschaffen werden. Funktional wie auch räumlich soll der Bereich an die nördlich bestehende Wohnbebauung anschließen. Für das Baugebiet wurden in den vergangenen Jahrzehnten verschiedene Einbeziehungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 erarbeitet, nach denen sich die baurechtliche Zulässigkeit im Gebiet ergibt. Der vorliegende Bebauungsplan rundet den Ortsteil ab und schafft nach Süden hin einen neuen Ortsrand.

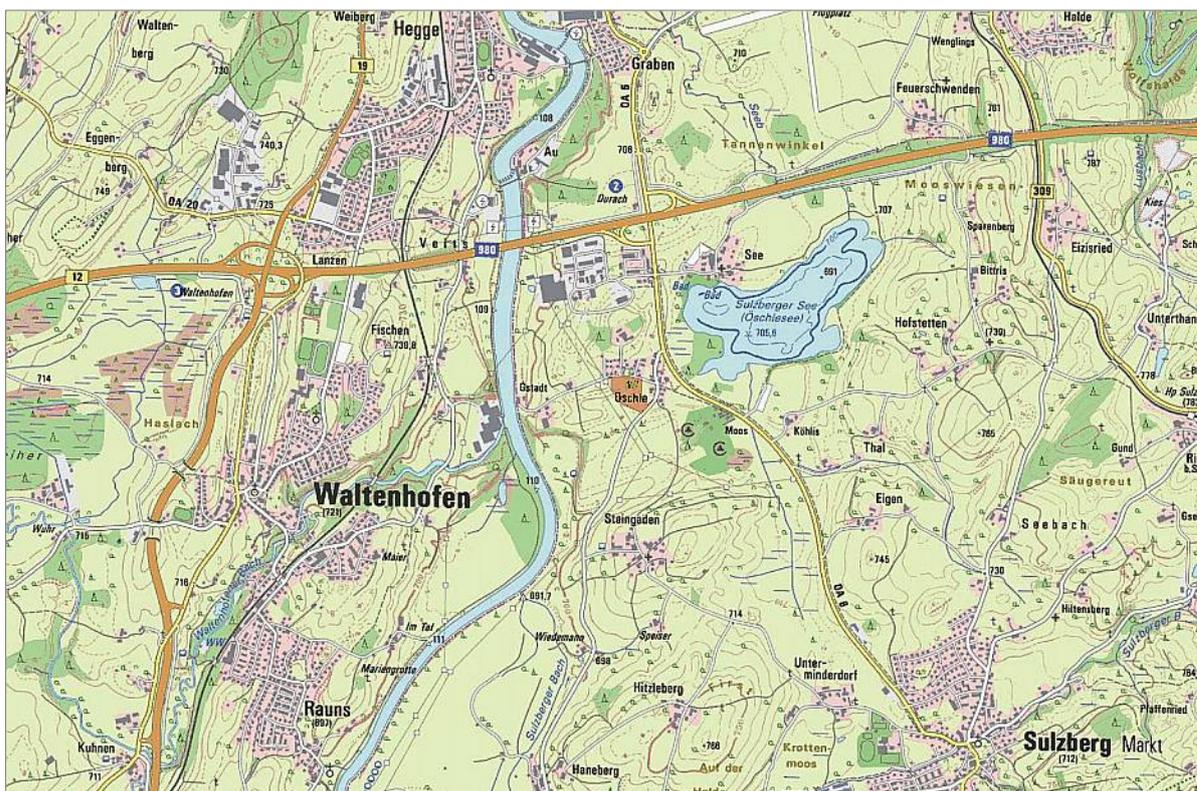


Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte zur Einordnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

6 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 13.05.2017 eröffnet der Gesetzgeber für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

einzu beziehen und zu entwickeln. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Wohnnutzung handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und deren Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 weniger als 10.000 m² beträgt. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist § 19 Abs. 2 BauNVO zu Grunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen der Baugrundstücke. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie die zulässige Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst private Grundstücksflächen von ca. 17.090 m² abzgl. der Ortsrandeingrünung (ca. 890 m²) sowie der von Bebauung freizuhaltenen Flächen (ca. 280 m²) und multipliziert mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (15.920*0,4) ergibt dies eine Fläche von ca. 6.370 m². Weiterhin schließt das Plangebiet unmittelbar an den südwestlichen Bereich des Ortsteils Öschle an. Der Bebauungsplan begründet somit die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m², die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 3 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Zanderstraße“ ortsüblich bekannt gemacht und der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung gegeben.

7 Planungsrechtliche Voraussetzungen

7.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

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

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle

überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung im ländlichen Raum

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

- Er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

Die Ausweisung von Wohngebietsflächen im Markt Sulzberg fördert die Siedlungsstruktur des Ortes. Weiterhin ist durch die Nähe zum Oberzentrum Kempten die Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen ausreichend gewährleistet. Die Ausweisung steht den o.g. Zielen und Grundsätzen für eine gleichwertige und geordnete Entwicklung des ländlichen Raumes nicht entgegen.

3.1 Flächen sparen

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

Für die Region Allgäu und den Landkreis Oberallgäu gibt das Bayerische Landesamt für Statistik bis in das Jahr 2034 zunehmende Bevölkerungszahlen (vorwiegend wanderungsbedingter Zuwachs) an. Für den Markt Sulzberg werden weiterhin wachsende Bevölkerungszahlen prognostiziert. Der Ort liegt somit in einer wachsenden Region und profitiert von diesem Bevölkerungszuwachs.¹

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik 2016: Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnung für den Markt Sulzberg bis 2028, München <<https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09780140.pdf>>

Das Plangebiet liegt auf einer Fläche die von Norden und Osten her bereits von Wohnbau- und Mischflächen und von Süden her durch die Burgratzer Straße begrenzt ist. Eine Bebauung in diesem Bereich bildet einen geschlossenen Ortsrand und ist somit als Ortsabrundung zu bewerten. Die Ausweisung von Doppelhäusern und Hausgruppen zielt zum einen auf ein differenziertes Angebot an Wohnformen und zum anderen auf eine verdichtete Bebauung im Ortsteil Öschle ab.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes widerspricht dem o.g. Ziel zum Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen. Diese Flächen sind jedoch bereits zu ca. 2/3 als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Sulzberg ausgewiesen. Der Markt Sulzberg ist sich des fortschreitenden Verbrauchs landwirtschaftlicher Fläche bewusst und versucht diese, mit der Ausweisung von verdichteten Bauformen, möglichst zu reduzieren.

6.1.2 Höchstspannungsfreileitungen

(G) *Planungen und Maßnahmen zum Neubau oder Ersatzneubau von Höchstspannungsfreileitungen sollen energiewirtschaftlich tragfähig unter besonderer Berücksichtigung der Wohnumfeldqualität der betroffenen Bevölkerung sowie der Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Kommunen (z.B. für Bau-, Gewerbe- und Erholungsgebiete) und der Belange des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen. Eine ausreichende Wohnumfeldqualität der betroffenen Bevölkerung ist in der Regel dann gegeben, wenn die Höchstspannungsfreileitungen folgende Abstände einhalten:*

- mindestens 400 m zu

- a) Wohngebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im Innenbereich gemäß § 34 des Baugesetzbuchs, es sei denn Wohngebäude sind dort nur ausnahmsweise zulässig,*
- b) Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen,*
- c) Gebiete die gemäß den Bestimmungen eines Bebauungsplans vorgenannten Einrichtungen oder dem Wohnen dienen, und*

- mindestens 200 m zu allen anderen Wohngebäuden.

Beim Ersatzneubau von Höchstspannungsfreileitungen sollen erneute Überspannungen von Siedlungsgebieten ausgeschlossen werden.

Der Freistaat Bayern hat im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes vom 01.03.2018 Abstände von Nutzungen zu Höchstspannungsfreileitungen festgelegt. Im

Landesentwicklungsprogramm Bayern sind unter Ziffer 6.1.2 „Höchstspannungsfreileitungen“ die entsprechenden Vorgaben als Grundsatz (G) festgelegt. Danach werden die Mindestabstände zu Wohngebäuden im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich gemäß § 34 BauGB mit 400 m festgelegt, bei allen anderen Wohngebäuden mit 200 m. Der ergänzte Grundsatz stellt somit einen Beitrag zur Lösung der im Raum entstehenden Konflikte bei der Anpassung des Stromübertragungsnetzes im Zuge der Energiewende dar. Gemäß einer Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Schwaben vom 18.12.2018 bezieht sich der geplante Grundsatz auf den Neubau bzw. Ersatzneubau von Höchstspannungsfreileitungen die im o.g. Rahmen notwendig sind. Die Festlegungen der Mindestabstände gelten somit für die Übertragungsnetzbetreiber sowie für die entsprechenden Genehmigungsbehörden. Die Gemeinden können deshalb im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit und unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Abwägung weiterhin frei entscheiden, inwieweit eine Wohnbebauung an bereits bestehende Höchstspannungsfreileitungen heranrücken kann (siehe hierzu Ziffer 9.7.1 „Stromleitungen“ auf Seite 27).

7.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan Allgäu wird der Markt Sulzberg dem Stadt-Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Sulzberg liegt in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Kempten und liegt am Scheitelpunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung. Zum einen verläuft im Osten die Entwicklungsachse Kempten – Füssen (entlang der BAB 7) und im Westen die Achse Kempten in Richtung Immenstadt/Sonthofen (entlang der B 19). Westlich grenzt das Unterzentrum Waltenhofen und nördlich das Kleinzentrum Durach am Marktgebiet Sulzberg an. Im Markt Sulzberg liegt im Bereich der Iller das Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt H6. Dieses steht allerdings nicht in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Westlich des Ortes Sulzberg verläuft entlang der Iller das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Illerschucht“. Die Auen des Illertals stellen eine wichtige und über weite Strecken durchgehende Biotopstruktur zwischen den Alpen und dem Donaauraum dar. Südlich und östlich schließt sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet des Rottachberges und die Umgebung des Rottachsees an. Der nördlich des Marktes Sulzberg gelegene Öschle See und dessen unmittelbare Umgebung ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

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

Allgemeine Ziele und Grundsätze

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

Siedlungsstruktur

- (Z) *Die Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur, und Gestalt erhalten und – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene*

und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

- (Z) *Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.*

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

Landwirtschaft

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

Siehe hierzu die Ausführungen zu „5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen“ unter Ziffer 7.1 „Landesentwicklungsprogramm Bayern“ auf Seite 21.

Freizeitwohngelegenheiten

- (Z) *Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.*

Nach Aussagen der Marktgemeinde liegt im Gemeindegebiet keine Problematik in Bezug auf Freizeitwohngelegenheiten in Form von Zweitwohnungen vor. Da das Wohngebiet aber der tatsächlichen Wohnnutzung dienen soll, hat die Marktgemeinde bereits Ferienwohnungen gem. § 13a BauGB ausgeschlossen. Sollten gegenläufige Entwicklungen eintreten, so wird die Marktgemeinde entsprechende Instrumente zur Sicherung der Zweckbestimmung des Wohngebietes (§ 22 BauGB) in Betracht ziehen.

8 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Sulzberg in der Fassung vom 15.12.2000 stellt für das Plangebiet bereits zu einem großen Teil Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die weiteren Bereiche sind als Flächen für Eingrünungsmaßnahmen und als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das dargestellte Naturdenkmal (vierstämmige Esche) war vom Eschentriebsterben befallen, war nicht mehr als Naturdenkmal klassifiziert und wurde im November 2017 aus Sicherheitsgründen gefällt. Auf Grund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nicht erforderlich. Dieser ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege einer Berichtigung redaktionell anzupassen.



Abbildung 2: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Sulzberg (ohne Maßstab)

9 Das Baugebiet

9.1 Lage, Größe und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Zanderstraße“ umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2015, 2015/2, 2016 und 2018 und hat eine Größe von ca. 1,93 ha. Das Baugebiet schließt unmittelbar im Südwesten des Ortsteils Öschle an und wird begrenzt durch die Wallerstraße im Norden, die Burgratzer Straße im Südosten sowie den Korridoren der westlich verlaufenden 220-/110 kV-Freileitungen. Der Ortsteil Öschle liegt ca. 2,5 km nordwestlich des Hauptortes Sulzberg und ist zum einen geprägt durch einen historischen Kern mit Gasthaus und Hofstellen im Osten und ein Neubaugebiet mit Ein- und Zweifamilien- sowie auch mit Reihenhäusern im Westen. Der Gewerbepark Sulzberg an der BAB 980 befindet sich ca. 400 m nördlich in fußläufiger Erreichbarkeit. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 3: Luftbildansicht des Plangebietes in Öschle (ohne Maßstab)

9.2 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt an einem sanft von Norden nach Süden einfallenden Hangbereich. Dieser weist im Bereich der längsten Nord-Süd-Ausdehnung des Gebietes (ca. 200 m Länge) einen Höhenunterschied von ca. 6 m auf. Wobei der gesamte Hang bis auf eine drumlinartige Erhebung im nordwestlichen Plangebiet sehr eben und gleichmäßig verläuft. Detaillierte Aussagen über die Bodenarten- bzw. Bodentypenzusammensetzung im Bereich liegen derzeit nicht vor.



Abbildung 4: Blick von Westen ins Plangebiet



Abbildung 5: Blick von Süden ins Plangebiet

Im gesamten Gebiet sind weder Fließ- oder Stillgewässer, noch Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete vorhanden. Der Bereich ist auch nicht als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich ca. 200 m nordöstlich der Sulzberger See und ab ca. 350 m südwestlich und westlich die Iller einschließlich ihr zugewiesener Hochwassergefahrenflächen.

9.3 Altlastenverdachtsflächen und Bodeneigenschaften

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Unter Ziffer 4.2 „Sonstige Hinweise“ wird auf den weiteren Umgang bei Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit hingewiesen.

9.4 Erschließung und ÖPNV

Der Ortsteil Öschle wird hauptsächlich über die Kreisstraße OA 6 an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Diese verläuft nach Norden in Richtung Kempten bzw. zur BAB 980 und nach Süden in Richtung Sulzberg. Das Plangebiet wird über die Wallerstraße sowie auch die Burgratzer Straße erschlossen werden. Die Straßen besitzen eine Breite von mindestens 5 m und können eine Zunahme des Verkehrs aufnehmen. Der Knotenpunkt der Einmündung der Wallerstraße in die Burgratzer Straße stellt allerdings bereits jetzt eine Engstelle dar. Daher wird in diesen Bereichen eine differenzierte Untersuchung der Bestandssituation von der südlichen Einmündung des geplanten Baugebietes bis zur Kreisstraße OA 6 durchgeführt. Es sollen konkrete Lösungsmöglichkeiten für die entstehenden Konfliktsituationen und Einmündungsbereiche erarbeitet werden. Die Marktgemeinde beabsichtigt in diesem Rahmen auch die Erarbeitung eines Konzeptes für eine durchgängige Wegeführung bis zur Bushaltestellen an der Kreisstraße OA 6.

Eine ÖPNV Haltestelle der Linie 30 (ZUM/Kempten – St. Mang – Weidach – Sulzberg – Ottacker – Wolfis/Albis – Moosbach) befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit (je nach Standort 250 – 400 m) an der Kreisstraße OA 6.

9.5 Landwirtschaftliche Immissionen

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

9.6 Lärmimmissionen und -emissionen

Auf das Plangebiet sind keine schädlichen Auswirkungen durch Schallimmissionen aus dem Straßenverkehrslärm der ca. 160 m entfernten Kreisstraße OA 6 zu erwarten. Zumal diese zwischen dem Gewerbepark und dem Hauptort Sulzberg nur mit einer Geschwindigkeit von 70 km/h befahren werden darf und sich zwischen der Straße und dem geplanten Wohngebiet noch weitere bauliche Anlagen befinden, die eine gewisse Schutzwirkung haben.

Im direkt benachbarten Bereich befinden sich keine gewerblichen Nutzungen. In ca. 80 m nordöstlicher Entfernung befindet sich der Gasthof Seerose mit zugehörigem Parkplatz (ca. 60 m Entfernung). Nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie ist zwischen Pkw-Stellplätzen und einem allgemeinen Wohngebiet in der Nachtzeit ein Mindestabstand von 26 m erforderlich, um das

Spitzenpegelkriterium gem. 18. BImSchV (bzw. TA Lärm) einzuhalten. Der Mindestabstand beträgt hier ca. 60 m. Aufgrund der Entfernung und teilweise zwischenliegender Wohnbebauung ist hier nicht von schädlichen Auswirkungen durch Gewerbelärm bzw. den anlagenbezogenen Parkverkehr zu erwarten.

9.7 Versorgungsleitungen

9.7.1 Stromleitungen

Südwestlich des Plangebietes verlaufen in Südost-Nordwest-Richtung eine 220- sowie eine 110-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt bis 25 m an die Leitungsachse der 220-kV-Freileitung an. Die Schutzzone von 30 m beidseits der Leitungsmittelachse liegt teilweise im Geltungsbereich (ca. 5 m) und wird durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) dinglich gesichert. Durch die zuständige LEW Verteilnetz GmbH (LVN) wurden die magnetische Flussdichte sowie die elektrische Feldstärke im Bereich direkt unter der Leitung sowie in einem Abstand von 30 m ermittelt. Die für Niederfrequenzanlagen (50 Hz Felder) nach der 26. BImSchV vom 26.02.2016 (Verordnung über elektromagnetische Felder) für Gebäude und Grundstücke, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, geltenden Grenzwerte werden sowohl direkt unter der Leitung (1 m Höhe) als auch in einem Abstand von 30 m zur Leitungsmittelachse (1 m Höhe) deutlich unterschritten. Der Schutz der Gesundheit der Bevölkerung im Leitungsbereich ist somit nach den geltenden Vorschriften gewährleistet. Unter Ziffer 4.2 „Sonstige Hinweise“ wird auf die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften die aus Sicherheitsgründen innerhalb des Leitungsschutzbereiches einzuhalten sind, hingewiesen.

Weiterhin verläuft eine 20-kV-Leitung der Allgäu-Netz GmbH & Co KG in Nordost-Südwest-Richtung durch das Plangebiet. Die Marktgemeinde beabsichtigt diese Leitung in den bestehenden öffentlichen Straßenbereich (Wallerstraße und Burgratzer Straße) zu verlegen.

9.7.2 Wasserleitungen

Nahezu parallel zu dieser 20 kV-Leitung verläuft die ehemalige Hauptwasserversorgungsleitung (Notversorgung) der Stadt Kempten. In Abstimmung mit dem Kemptener Kommunalunternehmen wird diese Wasserleitung (AZ DN 400) in Teilen in die neue Erschließungsstraße verlegt (siehe Planzeichnung). Im südlichen Geltungsbereich verläuft die Wasserleitung im Bereich von privaten Grundstücken. Hier wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Kemptener Kommunalunternehmens festgesetzt. Dieser Bereich ist für den Betrieb und Wartung der Leitung von jeglicher Bebauung freizuhalten. Weiterhin verlaufen aus dem nördlichen Bereich kommunale Wasserleitungen in Richtung Gstadt. Diese werden zum Teil in die Erschließungsstraße verlegt und verlaufen in Teilen über private Grundstücke. Auch hier wird der Leitungskorridor zu Gunsten des Markt Sulzberg dinglich gesichert werden.

9.8 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. In der Satzung wird unter Ziffer 4.2 „Sonstige Hinweise“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

10 Städtebauliche Zielsetzung

Die Planung verfolgt die bauliche Entwicklung von Wohnbauten auf einer Fläche im direkten Anschluss an den Ortsteil Öschle. Die Fläche wird von zwei Seiten bereits von Wohnnutzungen flankiert und südlich durch die Burgratzer Straße und westlich durch die bestehenden Freileitungen (220-/110-kV) begrenzt.

Im Vorfeld wurden im Marktgemeinderat zwei verschiedene Erschließungsvarianten für das Baugebiet untersucht. Die erste Variante bindet die Erschließung des Baugebietes an die bestehenden Knotenpunkte der Wallerstraße im Norden (Hechtweg, Felchenweg) an. Von dort verlaufen zwei Anliegerstraßen nach Süden, laufen zusammen und binden an die Burgratzer Straße an.



Abbildung 6: Erschließungsvariante I (ohne Maßstab)



Abbildung 7: Erschließungsvariante II (ohne Maßstab)

Die zweite Variante sieht eine durchgängige Anliegerstraße vom Knotenpunkt am Hechtweg bis zur Burgratzer Straße vor. An diese Straße bindet ein Erschließungsstich in West-Ost-Richtung ins Gebiet an, an dessen Ende ein Wendehammer vorgesehen ist. Für eine fußläufig günstige Erreichbarkeit im Gebiet ist ein Gehweg im östlichen Bereich in Nord-Süd-Richtung notwendig.

Auf Grund der geringeren Zahl an doppelt erschlossenen Grundstücken und des geringeren Aufwandes für Erschließungsmaßnahmen (Wendehammer, zusätzlicher öffentlicher Gehweg) favorisiert der Marktgemeinderat die erste Variante.

Im Rahmen weiterer Diskussionen wurde gemeinsam mit den Gemeinderäten, Vertretern von Wohnungsbauunternehmen und dem zuständigen Planer Konzepte einer möglichen Bebauung diskutiert.

Dem Markt Sulzberg ist die heutige Flächenkonkurrenz bewusst und die Gemeinderäte sind gewillt durch eine verdichtete Bauweise und einem breiten Angebot an Wohnformen den Zielen der Landesplanung bzgl. des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Fläche gerecht zu werden. Vor dem Hintergrund dieser Zielstellung wurden Konzepte entwickelt um im nördlichen Bereich zur Wallerstraße und im südöstlichen Bereich zur Burgratzer Straße kompaktere Bauformen zu entwickeln. Dabei wurden auch Formen des Geschosswohnungsbaus untersucht. Hierbei kam man jedoch zu dem Schluss, dass diese auf Grund der fehlenden Versorgungsstrukturen sowie auch der umliegenden Gebäudekubaturen eher im Hauptort des Marktes Sulzberg anzusiedeln sind.

11 Festsetzungskonzept

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden in der Art eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese sollen ausdrücklich der Funktion des Wohnens dienen. Ergänzende Funktionen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind zulässig. Der Markt Sulzberg verfolgt das Ziel Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften im Bereich des Ortszentrums bzw. daran angrenzende Bereiche zu konzentrieren. Damit soll die Funktion des Ortskerns gestärkt und die Ortsmitte langfristig belebt werden. Daher sind diese Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden.

Aufgrund des gleichmäßigen Geländeverlaufes wird die maximale Rohfußbodenoberkante anhand der Straßenhöhe der künftigen Erschließungsstraße für jede Bauparzelle ermittelt. Zur Gewährung eines gewissen Spielraumes darf auf den ausgemittelt Höhenwert 0,3 m aufgeschlagen werden.

Die Festsetzungen zu den maximalen Wand- und Firsthöhen ergeben sich aus den unterschiedlichen Baugebieten WA I und WA II. Für das Baugebiet WA I welches den Bau von Reihen- bzw. Doppelhäusern festsetzt, soll die Möglichkeit gegeben sein ein zweigeschossiges Haus mit einem ausbaubaren Dach zu errichten. Hierfür sind maximale Wandhöhen (WH) von 6,80 m und maximale Firsthöhen (FH) von 9,80 m erforderlich. Für die Einfamilienhäuser im WA II gilt eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von maximal 7,50 m. Dies ermöglicht den Bau von zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit einem flacheren Dach, aber auch den Bau von Gebäuden mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

11.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet wurden durch Baugrenzen großdimensionierte überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, in denen die offene Bauweise (o) gilt. Gemäß dem vorher bereits genannten Planungsziel einer verdichteten Bauweise werden in den Bereichen des Baugebietes WA I nur Hausgruppen (H) und Doppelhäuser (D) zugelassen. Diese größer dimensionierten Gebäudekubaturen bilden nach außen hin wahrnehmbare Raumkanten und prägen die Eingangsbereiche zum Wohngebiet. Für die Bereiche des WA I sind ausschließlich Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Garagenbauflächen entlang der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen sind mit einem Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Straßenraum angelegt. Dies dient einer Schneeräumung im Gebiet.

11.4 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von je 5,50 m festgesetzt. Südlich entlang der Wallerstraße wird zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ein Gehweg von 1,50 m Breite festgesetzt. Die Einmündungsbereiche zur Wallerstraße und zur Burgratzer Straße wurden auf frei zu haltende Bereiche (Sichtfelder nach RAS 06 und RAL 2012) hin untersucht. Hieraus ergibt sich die Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen auf den betroffenen Privatgrundstücke. Ausgangssituation ist die Geschwindigkeitsbegrenzung der Wallerstraße von 50 km/h und der Burgratzer Straße von 70 km/h (50 km/h aus Richtung Öschle kommend). Im Rahmen der Detailplanung zur Erschließung werden im öffentlichen Straßenraum weitere Bereiche für Besucherstellplätze und Möglichkeiten zur Schneeablagerung vorgesehen werden.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung und die Vorgaben zu Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie Wiederkehren orientiert sich im Wesentlichen an die vorhandene Bebauung der Umgebung sowie am Ortsbild des Marktes Sulzberg. Zuzüglich zur ortstypischen Dachneigung von 24 – 32° ist eine niedrigere Dachneigung bis zu 15° für die Einfamilienhäuser im Baugebiet WA II möglich. Dies wird aus Gründen einer modernen und energetisch optimierten Bauweise vom Markt Sulzberg als erforderlich angesehen. Jedoch sind für Dachneigungen unter 24° keine Dachaufbauten mehr zulässig.

Die einheitliche Festlegung von Satteldächern und eine möglichst homogene Firstrichtung an den nördlichen und südlichen Rändern des Geltungsbereiches stellt ein wichtiges Merkmal der städtebaulichen Gestaltung dar. Besonders, weil das Baugebiet auf Grund der leichten Hanglage von Süden her gut einsehbar ist. Für Wohngebäude in zweiter Reihe können die Firstrichtungen der Hauptgebäude frei gewählt werden.

12.2 Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, hiervon ist der Bereich der von Bebauung freizuhalten ist ausgenommen. Vor Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser ist nicht als Stellplatz anzurechnen.

13 Grünordnung

Die öffentliche Grünfläche im südwestlichen Bereich dient der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Unterbringung von Sitzgelegenheiten und Spieleinrichtungen für Kinder. Neben dem Pflanzgebot eines Laubbaumes II. Ordnung auf den privaten Grundstücken wird für die Bereiche entlang des neu entstehenden Ortsrandes eine Randeingrünung festgesetzt. Diese ist zu 50 Prozent mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Abbildung 8 zeigt auf wie eine solche Randeingrünung durch eine durchgängige, lockere Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen (ca. 25 Prozent Großgehölze, der Rest als freiwachsende Hecken ggf. Streuobst) ortstypisch gestaltet werden kann.

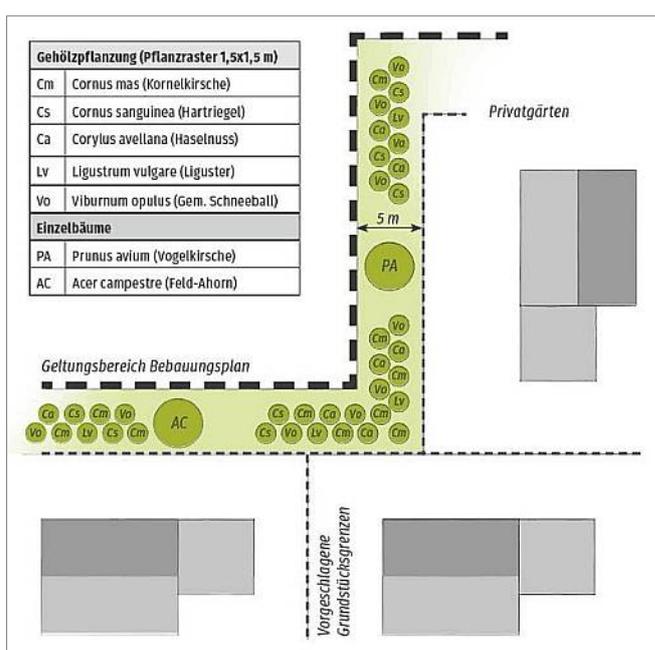


Abbildung 8: Schematischer Aufbau einer standortgerechten Ortsrandeingrünung

Im mittleren Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese kann zu einem Treffpunkt mit einem kleinen Spielplatz für die Anwohner und ihre Kinder gestaltet werden. Die getrennten Baufenster in den südlich angrenzenden Grundstücken garantieren hier einen unbebauten Bereich und somit einen freien Blick nach Süden.

14 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt durch den Markt Sulzberg sowie durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

14.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage gesichert. Hierfür werden im Gebiet die vorhandenen Leitungen (siehe Planzeichnung) erweitert und verlegt.

14.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

In der Wallerstraße verläuft ein Schmutzwasserkanal an den das Plangebiet angeschlossen wird.

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen muss vor Ort auf den privaten Grundstücksflächen, vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone, versickert werden. Dabei sind die unter 4.2 Hinweise (Seite 15) genannten Vorschriften einzuhalten.

Bei der Materialwahl baukonstruktiver Elemente die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, muss auf Blei, Kupfer oder Zink verzichtet bzw. durch eine Beschichtung verhindert werden, dass Schwermetalle aus den Materialien gelöst werden.

14.3 Strom- und Niederstromversorgung

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

15 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Zanderstraße“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Zanderstraße“ umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2015, 2015/2, 2016 und 2018 und hat eine Größe von ca. 1,93 ha. Das Baugebiet schließt unmittelbar im Südwesten des Ortsteils Öschle an und wird begrenzt durch die Wallerstraße im Norden, die Burgratzer Straße im Südosten sowie den Korridoren der westlich verlaufenden 220-/110 kV-Freileitungen. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Boden

Die Hauptbodenart ist im Geltungsbereich laut Bodenschätzungskarte Lehm. Der Zustand wird als „gut“ eingestuft und die Wasserstufe als „sehr gut“. Dies ist relevant für die Speicherfunktion des Bodens. Die Zustands-/Bodenstufe wird mit mittel beurteilt und die Grünlandzahlen liegen zwischen 54 (Westen) und 58 (Osten). Die landwirtschaftliche Standortkartierung stellt für das gesamte Plangebiet Frischwiesen und Weiden (a) dar. Dem Großteil der Fläche wird die Ertragsklasse 3 zugewiesen. Dies bedeutet, dass mittlere Ertragsbedingungen für den Geltungsbereich vorliegen. Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch positive Auswirkungen ergeben (Wegfall des Nährstoffeintrages / der Verdichtung etc.) und der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert wird (Grundflächenzahl 0,4; Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.).

Wasser

Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der Moränenablagerungen, in der Poren-Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten vorherrschen. Tendenziell ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zwar von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten. Die Versiegelung der Flächen wird sich auf die Versickerungsfunktion und die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind diese Auswirkungen jedoch als geringfügig einzustufen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- oder Stillgewässer, noch Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete vorhanden. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich ca. 200 m östlich der Sulzberger See (Öschlesee). Von einer Beeinträchtigung ist durch die Umsetzung der Planung nicht auszugehen.

Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet weist überwiegend eine offene Struktur auf und ist daher als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen. Aufgrund der Topographie des Geltungsbereiches (Gelände fällt nach Süden ab) ist bei Hauptwindrichtung aus Südwesten keine Frischluftzufuhr in das Siedlungsgebiet des Ortsteils Öschle zu erwarten. Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Veränderung des natürlichen, lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern als die natürliche Vegetation und einen Temperatur- und Feuchteausgleich verhindern. Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet durch die Bebauung zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch, aufgrund der Tatsache, dass das gegenständlich überplante Gebiet keine entscheidenden Funktionen im Schutzgut Klima und Lufthygiene für die angrenzenden Siedlungsgebiete hat, nicht zu erwarten.

In Bezug auf die lufthygienische Situation sind aufgrund des ländlichen Charakters prinzipiell eher geringe Schadstoffbelastungen zu erwarten. Neben der Lage des Geltungsbereichs im direkten

Anschluss an bestehende Wohnbebauung, findet im übrigen Umfeld des Plangebietes intensive Grünlandnutzung statt. Die Belastung durch Geruchs- und Staubentwicklung ist jedoch als eher unerheblich einzustufen und im ländlichen Raum hinzunehmen - ein entsprechender Hinweis wurde in die Satzung mit aufgenommen.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weder Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet etc.) noch nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Projektbedingte negative Auswirkungen auf solche Gebiete sind demnach nicht zu erwarten.

Arten und Lebensräume

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandflächen weisen nur einen relativ geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Die am Eschentriebsterben erkrankte, vierstämmige alte Esche im Norden des Plangebietes (ehemaliges Naturdenkmal) wurde aus Sicherheitsgründen im November 2017 gefällt. Im direkten Umfeld befinden sich in erster Linie weitere landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen, die als Jagdhabitat für Beutegreifer vermutlich eine gewisse Relevanz haben.

Hinsichtlich Offenlandarten (z. B. Feldlerche) erscheint der Bereich unproblematisch, da der Geltungsbereich an bestehende Bebauung im Norden angrenzt und durch die Energiefreileitungen vorbelastet ist. Zudem liegt ca. 220 m südwestlich ein dichter Heckenriegel (biotopkartiert, Biotop Nr. 8327-0287-001) vor, so dass ein Kammerungseffekt durch diverse vertikale Kulissen besteht.

Die Feldgrille kann im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Allerdings ist die Art keine typische Art auf Fettwiesen. Daher ist davon auszugehen, dass wenn ein Vorkommen vorhanden ist, dessen Kernvorkommen im Bereich der Hochspannungsmasten liegt. Im Bereich von Maststandorten liegt in der Regel eine weniger intensive Mahdintensität vor, weshalb ein Vorkommen in diesem Bereich möglich ist. Durch die Umsetzung der Planung bleiben die Maststandorte unberührt, weshalb ein weiteres Fortbestehen der Art anzunehmen ist. Des Weiteren ist anzumerken, dass die Art keine Art des FFH-Anhangs IV noch der Liste der Verantwortungsarten (bisher nicht erschienen) ist. Daher unterliegt die Art nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG der Privilegierung von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG. Maßnahmen neben der Vermeidung von Eingriffen im Bereich der Maststandorte, werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Die durch das Vorhaben überbauten landwirtschaftlich genutzten Wiesen stellen potentielle Nahrungshabitate für Fledermäuse dar. Da im direkten Umfeld zahlreiche Wiesen in gleicher oder ähnlicher Lebensraumqualität vorhanden sind, wird sich die Nahrungssituation für die lokale Fledermausfauna durch das Vorhaben nicht wesentlich verschlechtern. Eine indirekte Schädigung von Lebensstätten kann aufgrund der Ausweichmöglichkeiten ebenfalls ausgeschlossen werden.

Auf die in der Bayerischen Biotopkartierung bzw. die im darauf aufbauenden Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises genannten Strukturen und Artnachweise im weiteren Umfeld

des Geltungsbereichs hat das geplante Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen. Beeinträchtigungen des Biotopverbunds durch Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Es liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Hofstelle sowie der Energiefreileitungen im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld. Diese sind durch das gegenständliche Vorhaben nicht betroffen. Grundsätzlich ist Art. 8 DSchG zu beachten.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes Sulzberg und im Süden der Ortslage von Öschle. In dem hügeligen Gelände ergeben sich Blickbeziehungen vor allem nach Süden und Südwesten auf Hangkuppen mit einzelnen Gehölzen. Im Norden und Osten befindet sich die bestehende Wohnbebauung, im Westen befindet sich eine drumlinartige Anhöhe, auf der die Hochspannungsleitungen stehen. Das Gelände fällt leicht nach Süden ab. Beim Landschaftsbild ergeben sich durch die Arrondierung des geplanten Wohngebietes im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen.

Fazit

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als gering anzusehen.

16 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in ha	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Grundstücksflächen	0,22	11
Öffentliche Verkehrsfläche	0,20	10
Öffentliche Grünflächen	0,02	1
Private Grundstücksflächen	1,71	89
• davon überbaubare Flächen	0,64	37
• davon Ortsrandeingrünung	0,09	5
Gesamtfläche Geltungsbereich	1,93 ha	100