

Markt Sulzberg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für Sondergebiet Einzelhandel

Masstab: 1/1000

Datum: 31.07.2000 / 16.10.2000

gefertigt durch: Maucher + HöB
Architekten
Beethovenstraße 7
87435 Kempten
T 0831 6 52 29
F 0831 56 15 93
MH-arch@t-online.de



Ausfertigung der Planzeichnung

Sulzberg, den 30. 11. 2000

Hartmann, 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

A - Festsetzungen durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes

Art der Baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), mit Zweckbestimmung: Einkaufsmarkt mit Tankstelle

Mass der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

GR 1156 Grundfläche, hier z.B. 1156 qm

+714,00 Geländehöhe Bestand, hier z.B. +714,00 m über NN

WH 7,5 Wandhöhe; hier z.B. WH 7,5 m über Oberkante Rohfussboden Erdgeschoss (OK RFB EG) als Wandhöhe gilt das Maß von der OK RFB EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

 Firstrichtung Satteldach, First auch außermittig möglich

SD Satteldach, außermittiger First möglich, Dachneigung 4° bis 10°

GD Grabendach mit Dachneigung 3° bis 10°

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen

 Fußweg, teilweise befahrbar für öffentliche Dienste

 Ein- bzw. Ausfahrtbereich und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Flächen für Stellplätze

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

st hier Stellplätze

Grünordnung

 Private, zu begrünende Grundstücksfläche

 Öffentliche Grünfläche

 Versickerungsfähiger Belag auf Stellplatzfläche

 Bindung für die Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen, Standort im Umkreis von 2 m variabel

B - Hinweise und nachrichtliche Hinweise durch Planzeichen



Gebäudebestand



vorhandene Grundstücksgrenzen

4065/26

Flurstücksnummern

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Leitungsführung, unterirdisch

DN 700

DN 700 Regenwasserleitung

DN 250

DN 250 Schmutzwasserleitung

DN 300

DN 300 Druckleitung AVKE

DN 100

DN 100 Wasserleitung

Sonstige Planzeichen



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER GEMEINDERAT HAT IN SEINER SITZUNG VOM 31.07.2000 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 10.08.2000 IM AMTSBLATT NR. 32/2000 DER GEMEINDE SULZBERG VERÖFFENTLICHT.

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG DER PLANUNGSZIELE HAT IN DER ZEIT VOM 21.07.2000 BIS 31.07.2000 STATTGEFUNDEN.

BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

DER GEMEINDERAT HAT IN SEINER SITZUNG AM 31.07.2000 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES VOM 31.07.2000 BESCHLOSSEN. DIESER BESCHLUSS WURDE AM 10.08.2000 IM AMTSBLATT NR. 32/2000 DER GEMEINDE SULZBERG VERÖFFENTLICHT.

1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DIE 1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES IN DER FASSUNG VOM 31.07.2000 HAT IN DER ZEIT VOM 21.08.2000 BIS 22.09.2000 STATTGEFUNDEN.

2. VERKÜRZTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DIE 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES IN DER FASSUNG VOM 31.07.2000/16.10.2000 HAT IN DER ZEIT VOM 03.11.2000 BIS 17.11.2000 STATTGEFUNDEN.

SATZUNGSBESCHLUSS

DER GEMEINDERAT HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.11.2000 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 31.07.2000 / 16.10.2000 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

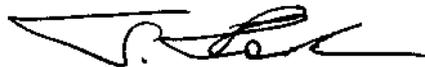
BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM *14.12.2000* IM AMTSBLATT NR. *50* DER GEMEINDE SULZBERG BEKANNTGEGEBEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH.
DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IN DER GEMEINDEVERWALTUNG ZU JEDERMANNNS EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN.

DIE PLANUNGSUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG VOM 18.12.1990.

SULZBERG, DEN *15.12.2000*



.....
HARTMANN, 1. BÜRGERMEISTER



Satzung für das Sondergebiet Einzelhandel

Der Markt Sulzberg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB- in der derzeit geltenden Fassung, Art 89 Abs. 1 Nr.17 und Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit geltenden Fassung, Art 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes in der derzeit geltenden Fassung und des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- die nachfolgende Satzung des Bebauungsplanes Sondergebiet Sulzberg.

Rechtsgrundlage:

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1) Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) |
| 2) Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) |
| 3) Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S.433) |
| 4) Planzeichenverordnung | (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S.58) |
| 5) Naturschutzgesetz | BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S.593) |
| 6) Bayerisches Abgrabungsgesetz | (Bay AbgrG) gemäß Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 28/1999 v. 27.12.1999 |

A. FESTSETZUNGEN

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das „Sondergebiet Sulzberg“ bildet die vom Architekturbüro Maucher + Höß, Beethovenstraße 7, 87435 Kempten, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan vom 31.07.2000/16.10.2000 zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das in der Bebauungsplanzeichnung mit „SO“ gekennzeichnete Baugebiet wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufsmarkt mit Tankstelle gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Für die Verkaufsfläche des Einkaufsmarktes wird eine maximale Größe bis 690 qm festgelegt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Zeichnung eingetragene Grundfläche (GR) und Wandhöhe (WH) bestimmt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum obersten Abschluss der Wand.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze

§ 4 Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die gesetzlichen Abstände nicht unterschritten werden und das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird. Das Ausmaß der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen darf sich dadurch nur geringfügig erhöhen.

§ 5 Stellplätze

1. Ausnahmsweise können Stellplätze außerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Flächen errichtet werden, wenn dies erforderlich ist.
2. Die Planung und Gestaltung der Oberflächenstruktur der Stellplätze ist mit einer wasserdurchlässigen Decke z.B. verdichteter Schotterrasen, Pflaster mit Sandfuge und dgl. auszuführen.
Ausnahme: Die Stellplätze, die in der B-Planzeichnung nicht mit versickerungsfähiger Oberfläche gekennzeichnet sind werden mit derselben Oberfläche ausgebildet, wie die Fahrwege ausgeführt sind.

§ 6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m erlaubt.

§ 7 Aufschüttung/ Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist so weit wie möglich zu erhalten. Die Absenkung der Geländeoberfläche zur Ausbildung einer Anlieferrampe ist nur bis maximal 1,4 m unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss des Hauptbaukörpers erlaubt.

§ 8 Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Straßen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Bäume müssen spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgende Pflanzenperiode gepflanzt werden. Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist der Artenliste 1 bis 3 dieser Satzung zu entnehmen.
3. Der Mindeststammumfang (STU) bei Bäumen, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Wurzelhals, muß mindestens 0,14 m betragen. Nadelbäume sind untersagt. Sträucher müssen mindestens 2 x verschult sein und eine Höhe von 60 bis 100 cm aufweisen.
4. Bei den in der Satzung und in der Bebauungsplanzeichnung angeführten Bäumen und Sträuchern ist im Sinne der nachfolgenden Artenlisten eine Auswahl zu treffen:

Artenliste 1

Bäume Hochstamm: Stammumfang 14 cm

- Acer plantanoïdes (Spitzahorn)
- Quercus robur (Eiche)
- Fraxinus excelsior (Esche)

Artenliste 2

Solitärpflanzen 2 x verschult mit Ballen

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Quercus robur (Eiche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Obstbäume

Artenliste 3

Sträucher 2 x verschult ohne Ballen: 60 – 100 cm

- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Viburnum lantana (Schneeball)
- Rosa rugosa
- Rosa multiflora

§ 9 Versorgungsleitungen

Zur Wahrung des Ortsbildes sind im Plangebiet alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc., nur als Erdkabel erlaubt.

§ 10 Werbeanlage

Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 8,5 m über dem gewachsenen Gelände liegen.

§ 11 Dächer

Das Dach des Einkaufsmarktes ist als Satteldach auszubilden. Ein außermittiger First wird gestattet.

Dachneigung: 4° bis 10°
Dachdeckung Hauptdach: - Flächige Begrünung.

Leichte Anbauten
und Vordächer: - Flächige Begrünung oder
- Blechdeckung oder
- bituminöse Deckung (beschiefert od. bekiest)

Das Dach der Tankstelle ist als Grabendach auszubilden.

Dachneigung: 3° bis 10°
Dachdeckung: - Flächige Begrünung oder
- Blechdeckung oder
- bituminöse Deckung (beschiefert od. bekiest)

Bei der Farbgestaltung gilt für alle Dächer, daß grelle Farben nicht zugelassen sind.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

B. HINWEISE

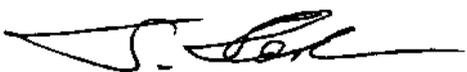
Landwirtschaftliche Immissionsbelastung

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Hier ist kurzzeitig mit Geruchsimmissionen z.B. durch Gülleausbringung und Lärmimmissionen z.B. Kuhglocken zu rechnen.

Nebenanlagen

Es sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes Einzelhandel selbst dienen.

Sulzberg, den 30. November 2000



Hartmann, 1. Bürgermeister



Begründung zum Bebauungsplan des Marktes Sulzberg für das

„Sondergebiet Einzelhandel“

1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Ortsbereich von Sulzberg soll neben der Funktion als Wohnstandort, als Mittelpunkt des geschäftlichen Lebens und als Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Dienstleistungen erhalten und weiterentwickelt werden. Unter anderem gehört hierzu auch die Errichtung und der Erhalt des Einzelhandels.

Der Einzelhandelsmarkt soll so angeordnet werden, daß er für möglichst viele Benutzer in möglichst kurzer Zeit, günstig, erreichbar ist. Einrichtungen dieser Art, die der Grundversorgung dienen, sollen in ihrem Einzugsbereich zu Fuß erreichbar sein.

Mit der Ausweisung des Gebietes „Sondergebiet Einzelhandel“ kann der Markt Sulzberg direkt am Ortseingangsbereich der Kemptener Straße eine Fläche zur Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes ausweisen, um den genannten Erfordernissen Rechnung zu tragen.

Hierdurch besteht die Möglichkeit, daß die gesamte Bevölkerung aus dem Ortsbereich dieses Einzelhandelsgeschäft zu Fuß erreichen kann. Darüber hinaus ist durch die günstige Verkehrsanbindung über die Kemptener Straße ein guter Standort ausgewiesen worden, der auch mit dem Kraftfahrzeug problemlos angefahren werden kann.

Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich die Ausweisung eines Sondergebietes vor. Der Flächennutzungsplan ist vom Marktgemeinderat festgestellt worden. Die Genehmigung dieses Flächennutzungsplanes wird derzeit bei der Rechtsaufsichtsbehörde beantragt.

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus den Bereichen FINr. 214 Teilfläche, FINr. 6 Teilfläche und FINr. 215 Teilfläche mit einer gesamten Fläche von rund 5.000 m².

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet, welches wie folgt umgrenzt wird:

Im Norden

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche FI.Nr. 214 Teilfläche Gemarkung Sulzberg

Im Westen

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche FI.Nr. 214 Teilfläche Gemarkung Sulzberg

Im Süden

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche FI.Nr. 215 Teilfläche und FI.Nr. 6 Teilfläche Gemarkung Sulzberg

Im Osten
Kemptener Straße (Kreisstraße OA 6)

Die bebauungsplanrechtlichen Festsetzungen werden durch Satzung für diesen genannten Bereich bestimmt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Sondergebiet – SO im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Als Erschließungsstraße dient eine sechs Meter breite Verkehrsfläche, welche gegenüber der Allgäustraße an die Kemptener Straße angebunden wird.

Von Sulzberg kommend wird zusätzlich eine Linksabbiegerspur errichtet. Die bereits bestehende Linksabbiegerspur aus Richtung Kempten kommend wird verkürzt. Sollten durch die Verkürzung der bestehenden Linksabbiegerspur Verkehrsprobleme auftreten, besteht die Möglichkeit, dies durch eine Verkürzung des Inselkopfes zu kompensieren.

Auf der Höhe der ersten Verkehrsinsel wird zusätzlich zu der bereits bestehenden Fußgängerunterführung eine überirdische Fußgängerüberquerung der Kreisstraße vorgesehen. Sollte es für die Sicherheit der Fußgänger erforderlich sein, besteht die Möglichkeit eine Fußgängerampel zu errichten.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem sichergestellt. Das Schmutz-/Regenwasser wird an die bereits bestehenden Kanäle des Marktes Sulzberg weitergeleitet. Um die bestehende hydraulische Situation nicht zu verschlechtern sind vor Einleitung des Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal Rückhaltemaßnahmen für nicht versickerbares Oberflächenwasser vorzunehmen.

4.3 Stromversorgung

Die gesamte Energieversorgung wird durch das Allgäuer Überlandwerk sichergestellt.

4.4. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird im gesamten Gemeindegebiet vom Zweckverband für Abfallwirtschaft vorgenommen.

4.5. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Sulzberg sichergestellt.

5. Immissionen

Der Betrieb des Lebensmittelmarktes, eine Belieferung desselben sowie eine Nutzung der Tankstelle ist in der Zeit von 06.00 Uhr bis 20.00 Uhr zulässig. Während der Zeit von 20.00 Uhr bis 06.00 Uhr ist dies unzulässig.

Spezielle Auflagen des Immissionsschutzes (z.B. Lüftungsanlagen, Betriebsweise des Marktes, etc.) sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

6. Grünordnung

6.1. Einführung

Die Begründung zur Grünordnung dient der Erläuterung der Festsetzungen sowie der Bewertung des Eingriffs und der Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht u.a. für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieses Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der bayerische Gesetzgeber hat allerdings im Art. 1 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (AGBauROG) die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Gemeinden bis zum 31.12.2000 von der Anwendung der Eingriffsregelung freizustellen. Die Vollzugshinweise zum AGBauROG beschreiben die Bedingungen für die Freistellung. Demnach muß die Bestandsaufnahme und Bewertung ergeben, daß den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise (als mit der Eingriffsregelung) Rechnung getragen werden kann. Das kann im Bebauungsplan z.B. dadurch erfolgen, daß „ein Grünordnungsplan über eine bloße Bestandserhaltung hinausgehende naturfördernde Maßnahmen festsetzt und zum Bestandteil des Bebauungsplans wird“.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist dies der Fall. Die Gemeinde trägt den Belangen von Natur und Landschaft durch entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung Rechnung und wendet die Eingriffsregelung nicht an.

Die Bestandserfassung und Bewertung des Eingriffs erfolgt in der vorliegenden Begründung dennoch anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung (BStMLU vom 01.10.1999), da durch den Leitfaden ein gut nachvollziehbarer Standard geschaffen wurde.

6.2. Bestandsbeschreibung

Das geplante Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Sulzberg direkt westlich der Kempptener Straße (Kreisstraße OA 6 Kemppten – Rettenberg).

Das gesamte, zu bebauende Grundstück unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung. Dabei ist das Gelände leicht nach Norden geneigt.

Zur Kreisstraße hin schließt eine artenarme, ca. 2 m hohe Wiesenböschung an. Verkehrsinseln als Einbauten in der Kreisstraße tragen zur Verkehrsverlangsamung bei und markieren den Ortseingang. Dies wird durch Einzelbäume innerhalb der Inseln sowie am westlichen Straßenrand auf Höhe der Fußgängerquerung noch verstärkt. Östlich der Kreisstraße befinden sich Wohngebäude. Die Gartengrundstücke sind randlich mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Südlich des Sondergebiets fällt das Gelände nach einer kleinen Kuppe leicht ab. Hier befindet sich im Anschluß an eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche ebenfalls ein Wohngebiet sowie die Schule mit Sportanlagen.

Nach Norden und Westen schließt der Geltungsbereich zur freien Landschaft an. In südwestlicher Richtung wird über wellig-kuppiges Gelände der Blick auf den Alpenrand freigegeben. Dagegen schließt im Norden ein relativ ebener und ausgeräumter Landschaftsbereich an.

6.3. Bewertung von Natur und Landschaft und Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs unter Berücksichtigung möglicher Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Das Artenpotential der zu bebauenden Fläche ist als gering einzustufen, da es sich ausschließlich um intensiv genutzte Grünlandflächen mit unbedeutender Artenausstattung handelt. Auch in den Randbereichen, wie beispielsweise an der Straßenböschung, sind keine nennenswerten Strukturen vorhanden.

Nach der "Liste 1a" des Leitfadens handelt es sich bei dem geplanten Bauvorhaben daher überwiegend um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie 1, Oberer Wert: intensiv genutztes Grünland).

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume durch die Bebauung ist aufgrund der fehlenden Strukturen und Vegetationsbestände als unerheblich zu bezeichnen. Zudem werden die umliegenden Randstrukturen an der Straßenböschungen und den Gebietsgrenzen durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Boden und Wasser:

Die geplante Bebauung einschließlich Verkehrsflächen und Stellplätzen bedingt einen hohen Versiegelungsgrad des Bodens, der dem Typ A des Leitfadens entspricht (festgelegte Grundflächenzahl > 0,35).

Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts durch Überbauung bzw. Versiegelung ist daher als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten.

Die Reduktion des Versiegelungsgrads und die Versickerung vor Ort können allerdings die Folgen der Versiegelung für Boden und Wasserhaushalt mindern, weil beispielsweise durch die Verwendung von Rasenpflaster noch Restfunktionen des Bodens (z.B. als Wasserfilter) erhalten bleiben. Die Satzung schreibt deswegen vor, daß die Befestigung von Flächen so gering wie möglich zu halten ist. Stellplätze sind zum Teil mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist laut Satzung so weit als möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Schutzgut Klima/Luft:

Aufgrund der Lage an der Kemptener Straße, die ein hohes Verkehrsaufkommen besitzt, liegt bereits eine Vorbelastung des Gebiets vor. Eine Veränderung der klimatischen Situation erfolgt daher nicht.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das geplante Bauvorhaben stellt einen gewissen Eingriff in das Landschaftsbild dar, denn aufgrund der Ortsrandlage ist das Gelände aus nördlicher und westlicher Richtung besonders gut einzusehen. Das Gewerbegebiet beeinträchtigt somit die vorhandene Blickbeziehung zum nahe gelegenen Alpenrand. Allerdings ist das Gebiet durch die

Siedlungsentwicklung geprägt. Der Charakter der Landschaft wird deshalb nicht grundsätzlich geändert. Von Süden und Osten her ist das Baugebiet durch die vorhandene Wohnbebauung und eine Hügelkuppe eingebunden, so daß auf diesen Seiten keine nennenswerte Beeinträchtigung des Landschaftsbilds entsteht.

Darüber hinaus wirkt sich die ca. 2 m eingetiefte Lage der Baufläche an der Kemptener Straße und die westlich gelegene Geländekuppe positiv auf das Landschaftsbild aus.

Dennoch ist vor allem im Norden und Westen des Gebiets durch die exponierte Lage eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds gegeben. Zur Reduzierung des Eingriffs wird besonders hier eine Eingrünung sowie flächige Dachbegrünung angestrebt (vgl. Kapitel "Ausgleich der Eingriffe durch naturfördernde Maßnahmen").

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß sich der Eingriff in den Naturhaushalt im Wesentlichen auf die Versiegelung des Grünlands beschränkt. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds hält sich in Grenzen und kann durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden.

6.4. Ausgleich der Eingriffe durch naturfördernde Maßnahmen

Begrünung:

Die nicht überbauten Flächen sind laut Satzung zu begrünen. Dabei wird eine orts- und landschaftsgerechte Eingrünung des gesamten Sondergebiets angestrebt.

Zur Randgestaltung der Gewerbefläche wird ein Grünstreifen angelegt, der sich um den Einkaufsmarkt, entlang der Kemptener Straße sowie der Zufahrtsstraße zieht und der mit standortheimischen Bäumen und Sträucher bepflanzt wird. Der Grünstreifen ist durchschnittlich 3 bis 4 m breit und besitzt im Bereich der Zufahrtsstraße eine Aufweitung von bis zu 12 m.

Das Satteldach des Einkaufsmarkts besitzt eine Dachneigung von 4 bis 10° und wird flächig begrünt.

Durch die festgelegte Eingrünung mit Bäumen und Sträucher sowie durch die Dachbegrünung wird eine harmonische Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft gesichert. Dabei ist die Begrünung an der Nord- und Westgrenze aufgrund der Exponiertheit besonders wichtig. Die im Vergleich zum Straßenniveau tiefer liegende Baufläche sowie die relativ geringe Gebäudehöhe, das flach geneigte Gründach und die vorgelagerte, Grünfläche schaffen einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

Weiterhin ist im Bereich der Stellplätze die gestalterische Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen vorgesehen. Sie bilden zusammen mit den Bäumen im Straßenraum eine wichtige Einbindung in das Ortsbild.

Bestehende Einzelgehölze an der Straßenböschung und auf den Verkehrsinseln sind zu erhalten.

Ausgleichsberechnung:

Durch die oben angeführten naturfördernden Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, daß den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hier bereits ausreichend Rechnung getragen wird und der Markt Sulzberg die Eingriffsregelung deshalb nicht anwenden muß. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.

Würde man die neue Eingriffsregelung dennoch anwenden, wäre nach dem Leitfaden folgende Berechnung durchzuführen:

Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet (laut "Liste 1a" Einstufung bei Kategorie I, Oberer Wert) und der Einstufung der geplanten Bebauung mit der Eingriffsschwere zu Typ A (hoher Versiegelungsgrad) ergäbe sich durch Überlagerung die Beeinträchtigungsintensität des Feldes A I (vgl. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren laut Leitfaden).

Auf der Grundlage der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. oben) wird aus der Faktorenspanne des Feldes A I (0,3-0,6) der Faktor 0,4 gewählt.

Bei einer Eingriffsfläche von ca. 0,5 ha (Bau- und Verkehrsflächen, sonstige Betriebsflächen) würde sich somit ein Ausgleichsbedarf von ca. 0,2 ha ergeben, wobei durch die Grünflächen mit Bepflanzung sowie Dachbegrünung diese 0,2 ha bereits kompensiert sind.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Sondergebietes Einzelhandel selbst dienen. Es können daher keine Wertstoffinseln mit entsprechenden Containeranlagen errichtet werden, da diese nicht dem Sondergebiet selbst sondern der Allgemeinheit dienen.

8. Erschließungsaufwendungen

| | |
|----------------------------|------------|
| Straßenerschließungskosten | 250.000 DM |
| Straßenbeleuchtung | 10.000 DM |

Die Erschließung wird durch den Vorhabensträger des Einzelhandels durchgeführt.

Sulzberg, den 30. November 2000



Thomas Hartmann
1. Bürgermeister

