

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### Zeichnerische Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

##### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	Max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,4
FH = 9,00	Max. zulässige Firsthöhe in m, hier: 9,00
WH = 5,20	Max. zulässige Wandhöhe in m, hier: 5,20
ROK = 720,00	Max. zulässige Rohfußbodenoberkante in m ü.NN, hier: 720,00 m ü. NN

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
—	Baugrenze
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GA	Umgrenzung von Flächen für Garagen

##### Verkehrsflächen

□	öffentliche Verkehrsfläche
F+R	öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
F	öffentliche Verkehrsfläche, mit Zweckbestimmung Fußweg
—	Straßenbegrenzungslinie
▲▲	Bereiche für Ein- und Ausfahrten
▲▲	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

##### Grünflächen

□	öffentliche Grünflächen
●	zu pflanzender Baum, Lage variabel

##### Schallschutz

Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

##### Sonstige Festsetzungen

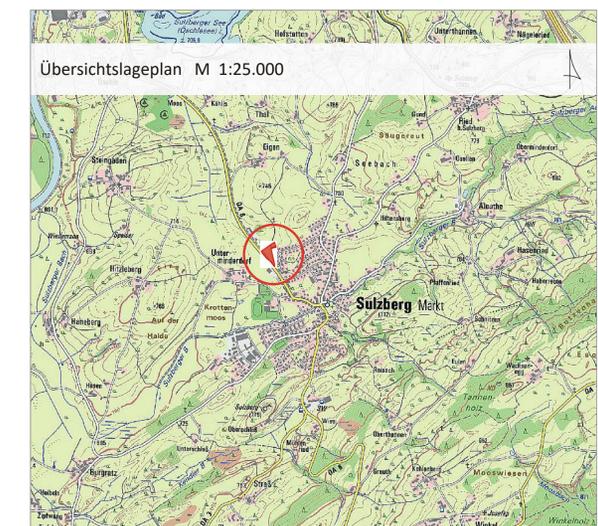
—	Abgrenzung Geltungsbereich
—	Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
□	Bauverbotszone
SD	Dachformen nur Satteldach bzw. flach geneigte Dächer zulässig
DN 24° - 32°	Dachneigung, Als Mindest- und Höchstneigung
—	Firstrichtung, zwingend
—	Firstrichtung, wahlweise

##### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

—	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
630 m²	Parzellengröße
—	Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)
208	Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
□	Bestandsgebäude
—	Abwasserkanal
716,00m	Höhenlinien mit Intervallangaben in m ü.NN (Vermessung vom 30.06.2017)
724,85	Höhenbezugspunkt in m ü.NN (Hauptkanaldeckel - nicht veränderbar)
B 8328-231-01	Biotop nach § 30 BNatSchG

### Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Sulzberg hat in der Sitzung vom 11.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Trettachweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.05.2017 hat in der Zeit vom 06.06.2017 bis 30.06.2017 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.05.2017 hat in der Zeit vom 06.06.2017 bis 30.06.2017 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 17.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 7.08.2017 bis 08.09.2017 öffentlich ausgelegt.
  - Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.10.2017 bis 23.10.2017 erneut beteiligt.
  - Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.2017 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.10.2017 bis 23.10.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
  - Die Marktgemeinde Sulzberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 06.11.2017 den Bebauungsplan mit Grünordnung "Trettachweg" in der Fassung vom 06.11.2017 als Satzung beschlossen.
- ..... den .....
- (Marktgemeinde Sulzberg)
- .....
- (1. Bürgermeister Thomas Hartmann)
- .....
- (Marktgemeinde Sulzberg)
- .....
- (1. Bürgermeister Thomas Hartmann)
- .....
- (Marktgemeinde Sulzberg)
- .....
- (1. Bürgermeister Thomas Hartmann)
- .....
- (Marktgemeinde Sulzberg)
- .....
- (1. Bürgermeister Thomas Hartmann)



Projekt / Bauvorhaben: <b>Markt Sulzberg Bebauungsplan mit Grünordnung "Trettachweg"</b>		
Planbezeichnung: <b>Planfassung zeichnerischer Teil</b>	Plan Nr.:	Index:
Auftraggeber / Bauherr: <b>Markt Sulzberg Rathausplatz 4 87477 Markt Sulzberg</b>	Maßstab: <b>1:500</b>	
	Plandatum: 06.11.2017	
	Projekt Nr.: 6013	
	Bearbeiter/in: FK	
<b>LARS</b> consult <small>LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH</small> <small>Bahnstraße 20 D-87700 Kempten (Allgäu) Fon: +49 (0)8331 4904-0 Fax: +49 (0)8331 4904-20 Email: info@lars-consult.de Web: www.lars-consult.de</small> <small>Dollgaststraße 12 D-86159 Augsburg Fon: +49 (0)821 455459-0 Fax: +49 (0)821 455459-20</small>		<small>Urheberrechtlich geschützt © 2017 LARS consult GmbH</small> <small>Grundlage: Digitale Flurkarte (DFK) - Stand: 24.06.2016, Vermessung - Stand: 30.06.2016</small> <small>Pfad / Dateiname: L:\6013-Sulz...CAD\04-Genehmigung\L71024_6013_BP.dwg</small> <small>Blattgröße: 0,95m x 0,59m = 0,56 m²</small> <small>Plot erstellt am: 24.10.2017</small>

Markt Sulzberg

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "TRETTACHWEG"

Satzung & Begründung

November 2017



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Trettachweg"  
Satzung & Begründung vom 06.11.2017

---

## AUFTRAGGEBER

**Markt Sulzberg**  
Rathausplatz 4  
87477 Sulzberg

Telefon: 08376/92010

Telefax: 08376/92010

E-Mail: [info@sulzberg.de](mailto:info@sulzberg.de)

Web [www.sulzberg.de](http://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](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

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

---

Memmingen, den 06.11.2017

*Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Satzung</b>	<b>6</b>
<b>1 Präambel</b>	<b>6</b>
<b>2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Zeichnerische Festsetzungen</b>	<b>8</b>
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
2.1.3 Bauweise und Baugrenzen	9
2.1.4 Verkehrsanlagen	10
2.1.5 Grünflächen	11
2.1.6 Ausgleichsflächen	12
2.1.7 Schallschutz	12
2.1.8 Sonstige Festsetzungen	13
<b>2.2 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>13</b>
2.2.1 Dachgestaltung	13
2.2.2 Weitere örtliche Festsetzungen	16
<b>3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>17</b>
<b>3.1 Pflanzempfehlung</b>	<b>17</b>
<b>3.2 Sonstige Hinweise</b>	<b>17</b>
<b>Begründung</b>	<b>20</b>
<b>4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>20</b>
<b>5 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>21</b>
5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013	21
5.2 Regionalplan Allgäu	23
5.3 Flächennutzungsplan	24
<b>6 Das Baugebiet</b>	<b>25</b>
6.1 Lage, Größe und aktuelle Nutzung	25
6.2 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	26
6.3 Altlastenverdachtsflächen und Bodeneigenschaften	26
6.4 Erschließung und ÖPNV	26
6.5 Landwirtschaftliche Immissionen	26
6.6 Lärmimmissionen und –emissionen	26
6.7 Bau- und Bodendenkmäler	28

---

<b>7</b>	<b>Planung</b>	<b>28</b>
<b>7.1</b>	<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>28</b>
<b>7.2</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>29</b>
7.2.1	Art der baulichen Nutzung	29
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung	29
7.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	30
<b>7.3</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>30</b>
7.3.1	Stellplätze	31
<b>7.4</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>31</b>
7.4.1	Dachgestaltung	31
<b>8</b>	<b>Schallschutz</b>	<b>32</b>
<b>8.1</b>	<b>Straßenverkehrslärm</b>	<b>32</b>
<b>8.2</b>	<b>Gewerbelärm</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>34</b>
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>34</b>
<b>10.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>35</b>
<b>10.2</b>	<b>Schmutz- und Abwasserentsorgung</b>	<b>35</b>
<b>10.3</b>	<b>Strom- und Niederstromversorgung</b>	<b>35</b>
<b>10.4</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>35</b>
<b>11</b>	<b>Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>35</b>
<b>11.1</b>	<b>Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung</b>	<b>35</b>
<b>11.2</b>	<b>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs</b>	<b>36</b>
<b>11.3</b>	<b>Ausgleichsflächen und –maßnahmen</b>	<b>38</b>
<b>12</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>39</b>

---

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Beurteilungspegel in dB(A)	27
Tabelle 2: Orientierungswerte der DIN 18005 bei Verkehrslärm	27
Tabelle 3: Gegenüberstellung der Beurteilungspegel und der Orientierungs- bzw. Grenzwerte	32
Tabelle 4: Eingriffsermittlung	37
Tabelle 5: Darstellung der für das Vorhaben herangezogenen Ökokontoflächen	38

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: topographische Übersichtskarte des Markt Sulzberg	20
Abbildung 3: Luftbild des nördlichen Ortsbereiches des Marktes Sulzberg	25
Abbildung 4: schematische Darstellung zweiseitiger Wendehammer	31

---

## SATZUNG

### 1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Markt Sulzberg den Bebauungsplan mit Grünordnung „Trettachweg“ in öffentlicher Sitzung am 06.11.2017 als Satzung beschlossen.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Trettachweg“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nrn. 202 (TF), 208, 209 (TF) und 210 (TF) (TF für Teilfläche) und hat eine Größe von ca. 0,85 ha.

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Trettachweg“ besteht aus der Satzung vom 06.11.2017 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 06.11.2017. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit gesondertem Umweltbericht in der Fassung vom 06.11.2017 beigefügt.

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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. 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202).

### **Ausgefertigt**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Trettachweg“, bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie die dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften (Seite 1 bis 39), und der Zeichnung in der Fassung vom 06.11.2017 dem Gemeinderatsbeschluss vom 06.11.2017 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Sulzberg, den \_\_\_\_.

---

1. *Bürgermeister*  
*Thomas Hartmann*

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Trettachweg“ des Marktes Sulzberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Sulzberg, den \_\_\_\_.

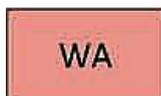
---

1. *Bürgermeister*  
*Thomas Hartmann*

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 2.1 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung



##### **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.



##### **Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 3 BauNVO ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl

- im Allgemeinen Wohngebiet: 0,3
- im Mischgebiet: 0,4

ROK =  
720,00

#### Oberkante Rohfußboden

Maximal zulässige Oberkante des Rohfußbodens in Meter über NN - gemäß Planzeichnung,  
Hier: 720,00 m ü.NN

FH =  
9,00

#### Firsthöhe (FH) in m

Maximal zulässige Firsthöhe, Hier: 9,00 m

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

WH =  
5,20

#### Wandhöhe (WH) in m

Maximal zulässige Wandhöhe, Hier: 5,20 m ü.NN

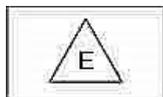
Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut.

### 2.1.3 Bauweise und Baugrenzen

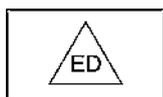
o

#### Offene Bauweise (o)

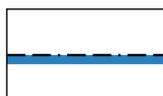
Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. Art 6 BayBO zu errichten.



**Es sind nur Einzelhäuser zulässig**



**Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**



**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

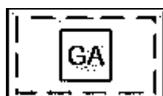
Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

#### **Wohneinheiten**

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei freiliegenden Untergeschossen ist zusätzlich eine Einliegerwohnung zulässig.

#### **Nebenanlagen**

Je Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 50,00 m<sup>3</sup> und eine Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.



**Umgrenzung von Flächen für Garagen**

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

### **2.1.4 Verkehrsanlagen**



**Öffentliche Verkehrsfläche**



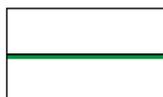
### Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

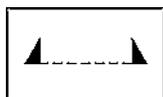


### Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung

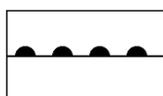
Fußweg



### Straßenbegrenzungslinie



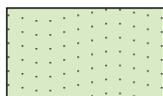
### Bereiche für Ein- und Ausfahrten



### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

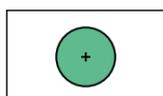
In diesem Bereich sind keine Zufahrten zulässig.

## 2.1.5 Grünflächen



### Öffentliche Grünfläche

Bestehende öffentliche Grünflächen. Die Flächen sind von Bebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, Ausstellungsstücken und Werbeanlagen freizuhalten.



### Pflanzgebot für Laubbaum

In den privaten Grünflächen sind gem. Planzeichnung min. ein Laubbaum min. II. Ordnung zu pflanzen. Es sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (S. Hinweise Ziffer 4.1) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16 - 18 cm Stammumfang. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Eventuell ausgefallene Bepflanzungen sind zu ersetzen.

Darüber hinaus sind oberirdische PKW Stellplätze mit min. 1 Baum II. Ordnung, Mindestgröße 16 - 18 cm Stammumfang je 12 Stellplätze zu begrünen.

Die Lage der Baumpflanzungen auf dem Grundstück ist variabel.

## 2.1.6 Ausgleichsflächen



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

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

- Fl.Nr. 92/0 der Gemarkung Sulzberg auf 2.981 m<sup>2</sup>

Die externe Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

## 2.1.7 Schallschutz



### Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb des Mischgebietes müssen innerhalb der lärmabgewandten Fassade untergebracht werden. Für den Fall, dass aus zwingenden Gründen (Grundrissgestaltung) die Anordnung von lärmabgewandten Lüftungsfenstern nicht realisiert werden kann, ist ausnahmsweise eine Abweichung von der vorgenannten Orientierungspflicht zulässig, wenn schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

An den lärmzugewandten Fassaden kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern diese keinen Aufenthaltsraum im Sinne der BayBO darstellen.

#### Anforderungen an Umfassungsbauteile

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in der jeweils gültigen Fassung. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der geltenden DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude im Mischgebiet (MI) nachzuweisen.

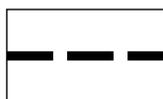
Bei einer möglichen Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in den Baufeldern des Mischgebiet (MI) gelten die Anforderungen der VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, in

der jeweils gültigen Fassung. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der geltenden VDI 2719 zusammen mit den Antragsunterlagen nachzuweisen.

#### Luftwärmepumpen

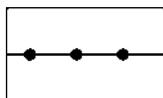
Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der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

### 2.1.8 Sonstige Festsetzungen



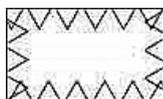
#### Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



#### Nutzungsgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Art, bzw. Maß der baulichen Nutzung



#### Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Bauverbotszone für Hochbauten und Stellplätze von 12 m vom bestehenden Fahrbahnrand der Kreisstraße OA 6.

## 3 Örtliche Bauvorschriften

### 3.1 Dachgestaltung

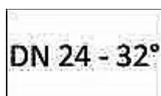


#### Zulässige Dachformen

Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer (SD) bzw. flach geneigte Dächer zulässig;

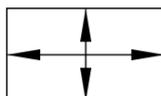
Eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) und freistehende Nebenanlagen sowie Garagen dürfen vom Hauptbaukörper abweichende

Dachformen (Flach-, Pult oder Satteldach) sowie auch vom Hauptkörper abweichende Dachneigungen ( $\pm 5^\circ$  oder als Flachdach) und abweichende Firstrichtungen aufweisen.



#### Dachneigung

Als Mindest- und Höchstneigung, hier: von  $24^\circ$  bis  $32^\circ$



#### Firstrichtung (Hauptgebäude), wahlweise



#### Firstrichtung (Hauptgebäude), zwingend

Verdrehungen um bis zu  $10^\circ$  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.

Für gewerblich genutzte Gebäude sowie bei zugehörigen Anbauten, Garagen und Nebenanlagen im Bereich der Mischgebietsfläche MI a gilt keine Mindestvorgabe für Dachüberstände. Dächer sind hier auch ohne Dachüberstand zulässig.

#### Dacheindeckung

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sowie auch für die Mischgebietsfläche MI b sind als Dacheindeckung nur Dachziegel in einheitlich roten, ziegelroten oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Für den Bereich des Mischgebietes MI a sind als Dacheindeckung neben Dachziegeln in einheitlich roten, ziegelroten oder anthrazitfarbenen Tönen auch blendfreie Blecheindeckungen 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 > 26°
- Ausführung 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.

<b>Solartechnische Anlagen</b>	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

<b>Stellplätze</b>	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.
<b>Einfriedungen</b>	<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>
<b>Stützmauern</b>	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.
<b>Abgrabungen und Aufschüttungen</b>	Die Untergeschosse der Gebäude können auf der hangabgewandten Seite um 2,80 m freigelegt werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind hierfür und zur Angleichung des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke im erforderlichen Maß zulässig.
<b>Werbeanlagen</b>	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.

## 4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 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
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

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.

### 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 m<sup>2</sup> 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.

<b>Landwirtschaftliche Emissionen</b>	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.
<b>Plangenauigkeit</b>	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.

## BEGRÜNDUNG

### 5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Sulzberg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Trettachweg“ zur Entwicklung einer ca. 0,85 ha großen Fläche am nördlichen Ortseingang zwischen der Kreisstraße OA 6 und dem Wohngebiet „Säntisstraße“.

Das Ziel ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Deckung des örtlichen Bedarfs nach Wohnraum. Weiterhin soll durch die Ausweisung eines Mischgebietes die Möglichkeit der Ansiedlung für kleinteilige und nicht-störende Gewerbebetriebe bzw. für Büro- und Dienstleistungsunternehmen geschaffen werden. Die Bebauung der Flächen am „Trettachweg“ ist der erste Abschnitt einer angestrebten Ortsabrundung des nördlichen Bereiches des Marktes Sulzberg. Ferner wird die Komplettierung des Ortsrandes bis zum Wohngebiet „Fellhornstraße“ verfolgt. Dieser Bereich ist bereits im Flächennutzungsplan als Fläche für Wohnbebauung ausgewiesen und beträgt ca. 2,5 ha. Hierfür wurden bereits in den Planungen der Wohngebiete „Säntisstraße“ und „Fellhornstraße“ Anschlussstellen für eine spätere Erschließung eines nördlich bzw. westlich angrenzenden Bereichs geschaffen.

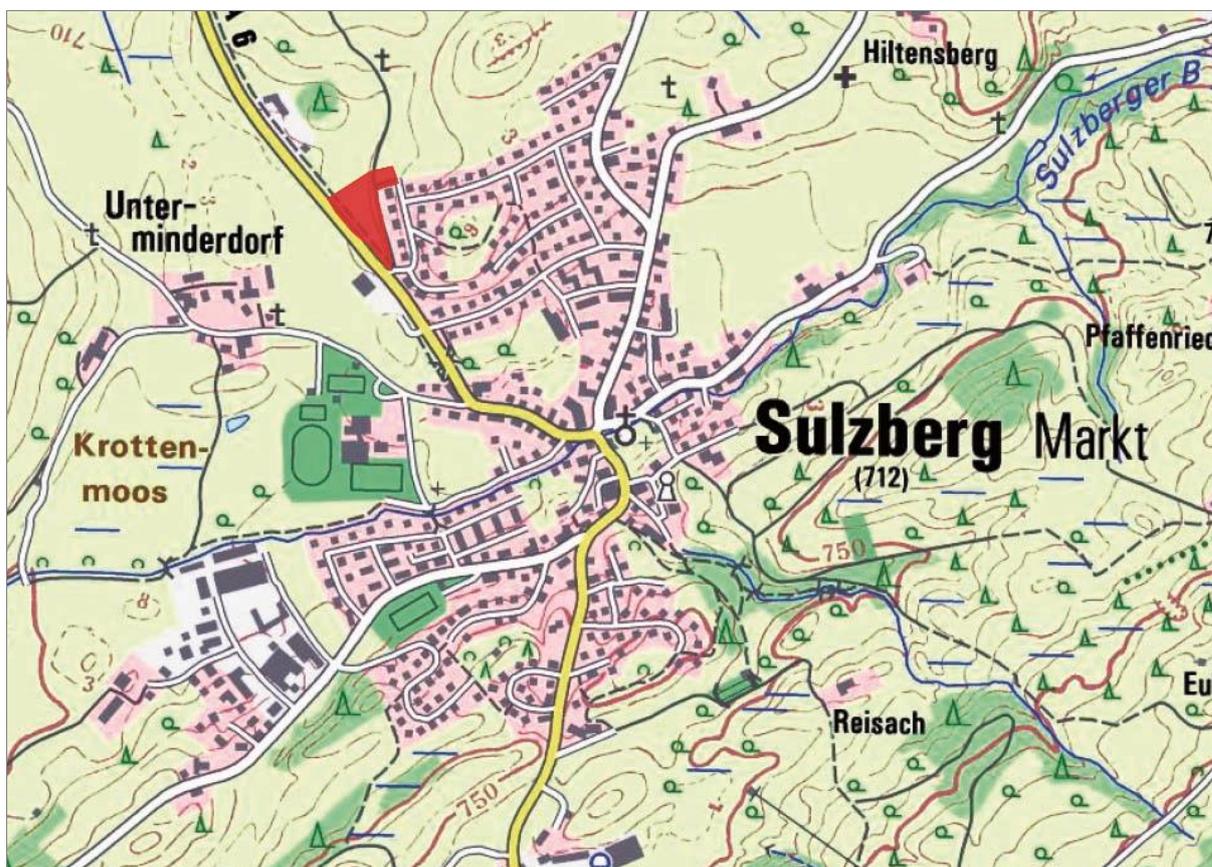


Abbildung 1: topographische Übersichtskarte des Markt Sulzberg

## 6 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013

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

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

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

#### 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 Wohn- und Mischgebietsflächen im Markt Sulzberg fördert die Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur 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.<sup>1</sup>

### 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.*

Das Plangebiet liegt auf einer Fläche die von Osten und Süden her bereits von Wohnbauflächen (Wohngebiet Säntisstraße) und von Westen her durch die Kreisstraße OA 6 begrenzt ist. Eine Bebauung in diesem Bereich bildet einen geschlossenen Ortsrand und ist somit als Ortsabrundung zu bewerten.

### 4.4 Radverkehr

(G) *Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.*

Für das benachbarte Wohngebiet „Säntisstraße“ und das geplante Gebiet wird eine direkte Radweganbindung an den Radweg in Richtung Gewerbepark Sulzberg und weiterführend nach Kempten erfolgen.

### 5.1 Wirtschaftsstruktur

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

Die Ausweisung eines Mischgebietes in diesem Bereich soll Raum für mögliche Erweiterungen oder Neuansiedlungen von örtlichen, nicht-störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bereitstellen.

#### 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.*

---

<sup>1</sup> 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>>

Die Flächen eignen sich auf Grund der Hanglage und des Zuschnittes nur bedingt für die landwirtschaftliche Nutzung. Mit Blick auf die Ausgleichsflächenplanung ist darauf zu achten, dass es nicht zu einer doppelten Einschränkung landwirtschaftlicher Nutzfläche kommt.

## **6.2 Regionalplan Allgäu**

Im Regionalplan Allgäu wird der Markt Sulzberg dem Stadt- Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Sulzberg liegt in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Kempten und liegt am Scheitelpunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung. Zum einen verläuft östlich die Entwicklungsachse Kempten – Füssen (entlang der BAB 7) und westlich die Achse Kempten in Richtung Immenstadt/Sonthofen (entlang der B 19). Westlich grenzt das Unterzentrum Waltenhofen und nördlich das Kleinzentrum Durach am Marktgebiet Sulzberg an. 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 „Illerschluft“. Die Auen des Illertals stellen eine wichtige, über weite Strecken durchgehende Biotopstruktur zwischen den Alpen und dem Donaoraum 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. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.*

Folgender Grundsatz des Regionalplanes (16) begründet die geplante gewerbliche Entwicklung innerhalb von Mischgebietsflächen:

### Wirtschaft

- (G) *In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.*

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

#### Landwirtschaft

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

Auf Grund der Lage der Flächen innerhalb von Siedlungsstrukturen und dem Nutzungskonflikt zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber dem Wohnen, wird diese Fläche anderen Flächen z.B. am Ortsrand vorgezogen.

### 6.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Sulzberg in der Fassung vom 15.12.2000 stellt für das Plangebiet hauptsächlich Flächen für die Landwirtschaft dar. Der nördlich angrenzende Bereich des Biotopes wird als Vorschlag für einen geschützten Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Auf Nachfrage bei der zuständigen Naturschutzbehörde wurde dieser Vorschlag nie zur Rechtskraft gebracht. Östlich grenzen die Wohnbauflächen des Wohngebietes „Säntisstraße“ an, hier ist eine Eingrünung der Bauflächen dargestellt. Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Bereich bereits Wohnbauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO und gemischte Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Die 9. Änderung wurde im Gemeinderat am 05.02.2017 beschlossen und mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides vom 09.05.2017 am 25.05.2017 zur Rechtskraft geführt. Als Ergebnis einer Beurteilung der Immissionssituation entlang der Kreisstraße OA 6 sind im Bereich der gemischten Bauflächen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgesehen.

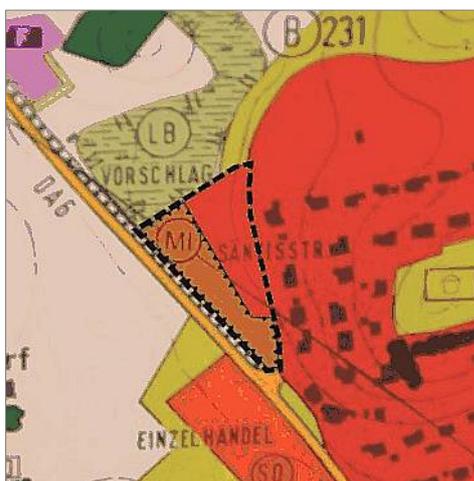


Abbildung 2: 9. Änderung des Flächennutzungsplans

## 7 Das Baugebiet

### 7.1 Lage, Größe und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Trettachweg“ umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 202 (TF), 208, 209 (TF) und 210 (TF) (TF für Teilfläche) und hat eine Größe von ca. 0,85 ha. Das Baugebiet hat einen dreieckigen Zuschnitt und grenzt im Westen an die Kreisstraße OA 6 (Kemptener Straße), im Norden an ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. 8328-0231-001 „Streuwiese am nordwestlichen Ortsrand von Sulzberg“ - kartiert 1989, aktualisiert 2003), im Nordosten an landwirtschaftliche Nutzfläche und im Osten an das in den 1980er Jahren ausgewiesene Wohngebiet „Säntisstraße“. Auf der gegenüberliegenden Seite der der Kreisstraße OA 6 befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und im Südwesten ein Nahversorger der Feneberg Lebensmittel GmbH.



Abbildung 3: Luftbild des nördlichen Ortsbereiches des Marktes Sulzberg

Der überplante Bereich wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich befindet sich in Nord-Süd-Richtung ein landwirtschaftlicher Nutzweg der die nördlichen und nordöstlichen Landwirtschaftsflächen anbindet.

## **7.2 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser**

Das Plangebiet liegt an einem von Osten nach Westen einfallenden Hangbereich. Dieser weist im Bereich der längsten Ost-West- Ausdehnung des Gebietes einen Höhenunterschied von 8,50 m auf (715,00 auf 723,50 m ü. NN). Der abfallende Hang verläuft über das gesamte Plangebiet gleichmäßig und ohne einschneidende Geländesprünge. Detaillierte Aussagen über die Bodenarten- bzw. Bodentypenzusammensetzung im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Im gesamten Untersuchungsgebiet liegen weder Fließ- noch Stillgewässer. Auch im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Darüber hinaus befinden sich weder Überschwemmungs- noch Trinkwasserschutzgebiete im Untersuchungsraum. Allerdings ist der Großteil des Plangebietes als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Detaillierte Aussagen zum Grundwasser liegen derzeit nicht vor.

## **7.3 Altlastenverdachtsflächen und Bodeneigenschaften**

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

## **7.4 Erschließung und ÖPNV**

Das Plangebiet wird über den vorhandenen Anknüpfungspunkt der Hochgratstraße erschlossen. Die Hochgratstraße mündet direkt in die Kr OA 6 in Richtung Kempten bzw. zur Ortsmitte des Marktes Sulzberg.

Eine ÖPNV Haltestelle der Linie 30 (ZUM/Kempten – St. Mang – Weidach – Sulzberg – Ottacker – Wolfis/Albis – Moosbach) befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit (je nach Standort 180 – 320 m).

## **7.5 Landwirtschaftliche Immissionen**

Die im Nordosten und die westlich der Kreisstraße OA 6 gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden auch künftig weiterhin genutzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzungen zu keinen Einschränkungen des Baugebiets oder zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten und zu dulden sind.

## **7.6 Lärmimmissionen und –emissionen**

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen der Kreisstraße OA 6 und des südwestlich gelegenen Nahversorgers der Feneberg Lebensmittel GmbH ein.

Der Lebensmittelmarkt wird sich anhand der in der Baugenehmigung festgelegten Anforderungen zum Immissionsschutz nicht schädlich auf die geplanten Gebiete auswirken (Landratsamt Oberallgäu, technischer Umweltschutz mit Schreiben vom 23.08.2016/sowie 22.06.2017).

Für den Verkehrslärm der Kr OA 6 ergeben sich nach einer Berechnung des Landratsamtes Oberallgäu (Abfallrecht – Immissionsschutz) bei einer Verkehrsbelastung der Straße von 7.846 Kfz/24h im Jahr 2010 unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2025 nachfolgende Beurteilungspegel:

*Tabelle 1: Beurteilungspegel in dB(A) nach Berechnung des Landratsamtes OA (Stellungnahme vom 22.06.2017)*

	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Beurteilungspegel nachts in dB(A)
Immissionsort		
Gebäude im Nordwesten	65	56
Gebäude im Süden	64	56

Zur Beurteilung der Lärmwerte können zwei Bewertungsgrundlagen herangezogen werden:

Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gelten für Verkehrslärm nachfolgende Orientierungswerte:

*Tabelle 2: Orientierungswerte der DIN 18005 bei Verkehrslärm*

	Orientierungswerte tags in dB(A)	Orientierungswerte nachts in dB(A)
Gebietskategorie (BauNVO)		
Allgemeines Wohngebiet	55	45
Mischgebiet	60	50

Gemäß der 16 BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung gelten für Verkehrslärm nachfolgende Grenzwerte:

	Grenzwerte tags in dB(A)	Grenzwerte nachts in dB(A)
Gebietskategorie (BauNVO)		
Allgemeines Wohngebiet	59	49
Mischgebiet	64	54

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16 BImSchV) werden im westlichen Bereich sowohl für ein Allgemeines Wohngebiet als auch für ein Mischgebiet überschritten. In der Folge sind für das Baugebiet lärm mindernde Maßnahmen zu treffen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (siehe Ziffer 9 „Schallschutz“ auf Seite 32).

## **7.7 Bau- und Bodendenkmäler**

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

## **8 Planung**

### **8.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die Planung verfolgt die bauliche Entwicklung auf der Fläche am Ortseingang mit Büro- und Wohnbauten zur Ortsabrundung zwischen der östlich bestehenden Wohnsiedlung und der Kreisstraße OA 6. Im östlich gelegenen Wohngebiet „Säntisstraße“ ist im Zuge der Planung (Bebauungsplan „Säntisstraße“ vom 15.06.1991) bereits ein Erschließungsanschluss („Hochgratstraße“) für eine spätere Entwicklung der benachbarten Flächen berücksichtigt worden. Die vorliegende Planung stellt den ersten Abschnitt einer Komplettierung des Ortsrandes vom Markt Sulzberg dar. Langfristig soll eine Ortserweiterung zwischen der vorliegenden Planung „Trettachweg“ und dem Wohngebiet „Fellhornstraße“ im Nordosten stattfinden. In diesem ist ebenfalls ein Erschließungsansatz für eine Weiterentwicklung Richtung Westen freigehalten worden. Auf Grund der Zielstellung am Ortseingangsbereich auch Flächen für Geschäfts- und Büronutzungen für ortsansässige Betriebe vorzusehen, verfolgt die Planung entlang der Kreisstraße OA 6 eine Mischgebietsfläche auszuweisen. Für Teilbereiche dieser Fläche gibt es bereits konkrete Interessenten.

Die Erschließung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die „Hochgratstraße“ in einen Erschließungstich der im Zentrum des Baugebiets in Form eines Wendehammers endet. Alle Grundstücke sind über diese Straße erschlossen. Ausschließlich das südliche Grundstück ist auf Grund der dreieckigen Form des Plangebietes direkt über die „Hochgratstraße“ angebunden. Für den Radverkehr wird es eine direkte Verbindung von der neu zu errichtenden Straße zur Kr OA 6 geben. Der landwirtschaftliche Verkehr für die nördlichen Landwirtschaftsflächen, der bisher über den Feldweg im Plangebiet verlief, wird nun über die Hochgratstraße und die neu zu errichtende Straße bis zum Anschluss an die bestehenden Feldwege verlaufen. Der bisherige im Plangebiet liegende Feldweg wird entwidmet.

Im Rahmen der ersten Planungsüberlegungen wurde eine mögliche Erschließung über eine direkte Anbindung in Form eines dreiarmigen Kreisverkehrs an die Kreisstraße OA 6 untersucht. Die dafür notwendigen Grundstücksflächen sind jedoch nicht im Besitz der Marktgemeinde Sulzberg.

## 8.2 Festsetzungskonzept

### 8.2.1 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 wie Anlagen für Verwaltungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig.

Auf Grund der Nähe zum Mischgebiet und dem damit verfolgten gewerblichen Charakter des Plangebietes behält sich die Gemeinde vor im Allgemeinen Wohngebiet kleinere nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zuzulassen. Somit sind nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 1 Abs. 6 ausnahmsweise zulässig.

Der Markt Sulzberg verfolgt das Ziel Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, 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. Aus diesem Grund sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls unzulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf Grund ihres hohen Störpotenzials gegenüber der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie auch im Mischgebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe zugelassen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auf Grund ihrer Relevanz für den Funktionserhalt des Ortszentrums an dieser Stelle im Markt Sulzberg nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten verursachen auf Grund ihres Nachtbetriebes und der Tatsache, dass die Anbindung durch ein Allgemeines Wohngebiet führt, ein erhebliches Störpotenzial und somit negative städtebauliche Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO im Mischgebiet nicht zulässig.

### 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes 0,3 und für die Mischgebietsflächen 0,4. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden.

Für die Höhenlage der Gebäude wurde basierend auf der Geländevermessung vom Juli 2016 für jeden Abschnitt der vorgeschlagenen Bauparzellen ein individueller maximaler Wert der Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss in Meter über Normal Null (m ü. NN) in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhe der Gebäude bemisst sich an der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) von 5,20 m im Allgemeinen Wohngebiet und im südlichen Bereich des Mischgebietes. Im nördlichen Bereich des Mischgebietes wird die Gebäudehöhe mit einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 9,00 m sowie mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 8,00 m begrenzt. Die Wandhöhe (WH) wird gemessen ab der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen ab der Oberkante des Rohfußbodens bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

Die maximal zulässige Wandhöhe von 5,20 m ermöglicht, in Anlehnung an die östlich benachbarte Bebauung, die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss, wobei der Kniestock selbst bei einer Vollflächendämmung auf dem Sparren bis zu 1,70 m betragen kann.

### **8.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Bereich des Mischgebietes sind Einzel- sowie auch Doppelhäuser zulässig. Im gesamten Plangebiet gilt eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. Art 6 BayBO (ausgenommen Doppelhäuser).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst groß angelegt, um eine Parzellierung, trotz der vorgeschlagenen und angedachten Parzellen, möglichst flexibel zu halten. Definiert ist ein Mindestabstand gegenüber dem öffentlichen Straßenraum von 5,0 m. Im westlichen Bereich entlang der Kreisstraße orientiert sich die Baugrenze an der vereinbarten Bauverbotszone sowie im südlichen Bereich, auf Grund des engen Zuschnittes, direkt entlang des Geltungsbereichs (Flurgrenze). Notwendige Abstandsflächen können auf dem benachbarten öffentlichen Grund bereitgestellt werden.

### **8.3 Verkehrsflächen**

Das Wohngebiet wird mit Ausnahme des südlichen Grundstückes über einen Erschließungsstich angebunden. Dieser bindet an die „Hochgratstraße“ an und beginnt mit einem Querschnitt von 5,50 m Fahrbahnbreite und einem linksseitig anliegenden 1,50 m breiten Gehweg. Hier sind nach Bedarf geeignete Vorkehrungen z.B. Beschilderungen bzw. Markierungen zu treffen, um dem landwirtschaftlichen Verkehr jederzeit die Zufahrt mit Großmaschinen zu den angrenzenden Grundstücken zu gewährleisten. Nach ca. 100 m Länge verläuft die Erschließung nach Süden und im Sinne einer Wohnstraße (Fahrbahnbreite von 5,50 m) entfällt der Gehweg an dieser Stelle. Der Erschließungsstich endet in einem gemäß der Richtlinie für die Anlage von Straßen angelegten Wendehammer, der von seinem Umfang her einen Wendevorgang für ein dreiaxsiges Fahrzeug mit einmaligem Rückstoßen erlaubt (siehe Abbildung 4). Dieser ist von parkendem Verkehr freizuhalten.

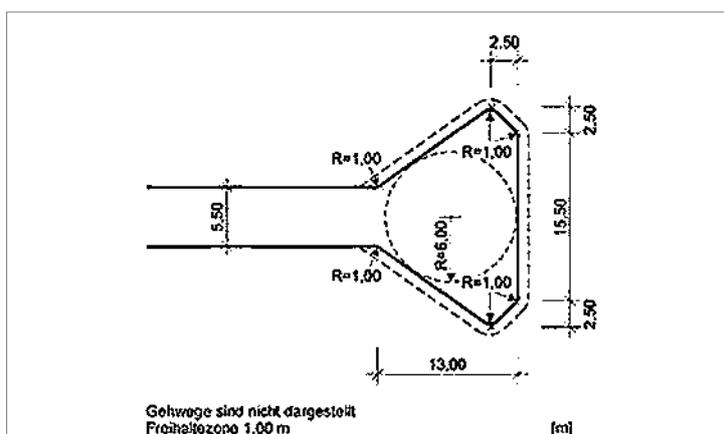


Abbildung 4: schematische Darstellung zweiseitiger Wendehammer für Fahrzeuge mit bis zu 10,00 m Länge (z.B. dreiachsige Müllfahrzeuge)

Der Gehweg verläuft von der Abbiegung an als Fuß- und Radwegeverbindung zum Radweg welcher parallel zur Kreisstraße OA 6 in Richtung Kempten bzw. zur Ortsmitte Sulzbach führt. Der Geh- und Radweg weist eine Breite von 2,50 m auf.

Entlang der Kr OA 6 sind Ein- und Ausfahrten für die privaten Grundstücke nicht zulässig, da diese hier in Konflikt mit der vorhandenen Linksabbiegespur treten würden.

### 8.3.1 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 Bauverbotszone 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.

## 8.4 Örtliche Bauvorschriften

### 8.4.1 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. Die überwiegende Festlegung von Satteldächern mit einer ortstypischen Dachneigung von 24 – 32° ist dabei genauso ein wichtiges Merkmal der städtebaulichen Gestaltung wie eine möglichst homogene Firstausrichtung. Die gilt nicht für eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) und freistehende Nebenanlagen sowie Garagen, diese dürfen abweichende Dachformen sowie auch eine vom Hauptkörper abweichende Dachneigung und eine abweichende Firstrichtung aufweisen.

Im nördlichen Bereich des Mischgebietes werden offenere, städtebaulich gestalterische Vorgaben festgesetzt. Mit dem Wegfall der Mindestvorgabe für Dachüberstände und einer freieren Wahl der

Dacheindeckung sowie der Zulässigkeit eines flacheren Satteldaches mit einer Neigung von 10 bis 14 Grad will man hier die Möglichkeit für die Errichtung eines Bürogebäudes im modernen Baustil gewährleisten. Diese soll zum einen den Ortseingang prägen jedoch in seinen Ausmaßen nicht dominieren. Die anschließende homogene Dachlandschaft der Satteldächer mit einheitlicher Firstausrichtung der Hauptbaukörper verhindert dabei ein zu heterogenes Dachgefüge.

## 9 Schallschutz

### 9.1 Straßenverkehrslärm

Auf Grund der unmittelbaren Lage des Plangebietes an der Kreisstraße OA 6 wird der Bereich durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt. Im Abschnitt 7.6 „Lärmimmissionen und –emissionen“ auf Seite 26 wird die Situation anhand von auf das Gebiet einwirkender Beurteilungspegel (durch Landratsamt Oberallgäu, technischer Umweltschutz) dargestellt.

Die vorliegende Planung hat zum Inhalt, dass ein schutzbedürftiges Gebiet an eine bestehende, baulich nicht veränderte Straße herangeführt wird. Für diesen Fall des Heranführens eines z.B. Wohngebiets an eine baulich nicht veränderte Straße hat der Gesetzgeber keine bestimmten Immissionsgrenzwerte festgelegt. Für die Berücksichtigung des Schallschutzes in städtebaulichen Planungen sind daher zur Beurteilung des Verkehrslärms die Orientierungswerte der DIN 18005 heran zu ziehen. Die DIN 18005 weist jedoch nur abwägungsfähige Orientierungswerte aus, die als Zielwerte in der Bauleitplanung möglichst eingehalten werden sollten. Sie haben jedoch nicht die Qualität von einzuhaltenen Grenzwerten. Die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung ist beim Neubau oder auch bei der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen zu beachten. Sie gilt im Städtebau nicht unmittelbar, kann jedoch allgemein als Orientierungshilfe herangezogen werden. Die 16. BImSchV weist gegenüber der DIN 18005 Immissionsgrenzwerte aus, bei deren Überschreitung schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm vorliegen.

Vergleicht man die vom Landratsamt ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 dann erhält man für den nordwestlichen Bereich der Mischgebietsfläche Überschreitungen der Orientierungswerte von 5 dB(A) tags und bis zu 6 dB(A) nachts. Im südlichen Bereich ergibt der Vergleich eine Überschreitung von 4 dB(A) und 6 dB(A) nachts. Gegenüber den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung wird ersichtlich, dass im Bereich des Mischgebiets im Nordwesten die Immissionsgrenzwerte um 1 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts und im Süden um 2 dB(A) nachts überschritten werden (siehe Tabelle 3).

*Tabelle 3: Gegenüberstellung der Beurteilungspegel und der Orientierungs- bzw. Grenzwerte*

	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Beurteilungspegel nachts in dB(A)
Gebäude im Nordwesten	65	56
Gebäude im Süden	64	56

	Orientierungswert gem. DIN 18005 tags in dB(A)	Orientierungswert gem. DIN 18005 nachts in dB(A)
Mischgebiet	60	50
	Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tags in dB(A)	Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV nachts in dB(A)
Mischgebiet	64	54

Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte lässt in Bereichen des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm erwarten. Auf Grund dieser Überschreitung der Lärmgrenzwerte sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen im angrenzenden Bereich zur Kreisstraße OA 6 zwingend erforderlich. In der Bauleitplanung sind bei diesbezüglichen Konflikten die aktiven Lärmschutzmaßnahmen den passiven Schutzmaßnahmen zu Lasten der Betroffenen vorzuziehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand bzw. eines –walls sind im Bereich des Ortseingangs für eine attraktive städtebauliche Gestaltung jedoch nicht vertretbar. Zumal diese auf Grund der Hanglage des Plangebietes im Verhältnis zu üblichen Anlagen recht hoch ausfallen würden um einen effektiven Lärmschatten zu erzeugen.

Unter diesen Voraussetzungen werden für die Gebäude in den Mischgebietsflächen zur Lärminderung passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, um die Konflikte zu bewältigen. Im Bereich der Mischgebietsfläche sind die zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb der lärmabgewandten Fassade unterzubringen.

Mit der Berücksichtigung potenzieller Baukörper ist gemäß einer Beurteilung (Landratsamt, technischer Umweltschutz mit Schreiben vom 23.08.2016/sowie 22.06.2017) zu erwarten, dass an den Stirnseiten zur Kreisstraße mit einer Reduzierung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) zu rechnen ist. Damit tritt eine Grenzwertüberschreitung im südlichen Bereich nur noch in der Nacht und nur an den straßenzugewandten Fassaden ein. Die höchste Überschreitung des Immissionsgrenzwertes findet in einem Bereich statt, der nach bisherigem Kenntnisstand von einem Gewerbebetrieb genutzt werden soll. Hier ist eine Büronutzung (ohne Nachtbetrieb und ohne Betriebsleiterwohnung) vorgesehen. Eine Gewährleistung eines ruhigen Nachtschlafes muss an dieser Stelle nicht gewährleistet sein. Eine geringfügige Überschreitung des Immissionsgrenzwertes ist daher vertretbar. Durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen sind auch hier die gesunden Arbeitsverhältnisse nachzuweisen. Die vorliegenden Lärmkonflikte können im gesamten Bereich durch festgesetzte passive Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden. Im Sinne einer planerischen Zurückhaltung sind die Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens zu konkretisieren.

Weiterhin geht das Landratsamt in seiner Beurteilung davon aus, dass an der lärmabgewandten Fassade der Gebäude eine Reduzierung der Beurteilungspegel von bis zu 10 dB(A) anzunehmen ist. Durch die Bebauung im Bereich der Mischgebietsflächen entsteht ein Lärmschatten, der sich positiv

für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auswirkt. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist hier nicht zu erwarten.

## **9.2 Gewerbelärm**

Gemäß einer Beurteilung des voraussichtlichen Betriebsverkehrs der angedachten gewerblichen Nutzung (ca. 30 – 40 Beschäftigte, 6.00 bis 22.00 Uhr) nach der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung auf das am nächsten zur Fahrbahn gelegene Wohngebäude Hochgratstraße 3b ergibt tagsüber einen Beurteilungspegel von 50 dB(A). Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird somit sicher unterschritten (Landratsamt Oberallgäu, technischer Umweltschutz mit Schreiben vom 23.08.2016).

## **10 Grünordnung**

Im Zuge der Ausführungsplanung des Straßenraumes sind weitere Begrünungen und Bepflanzungen, insbesondere im nördlichen Grenzbereich vorgesehen.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist min. ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Es sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (S. Hinweise Ziffer 4.1) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16 - 18 cm Stammumfang. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Eventuell ausgefallene Bepflanzungen sind zu ersetzen. Darüber hinaus sind oberirdische PKW Stellplätze mit min. 1 Baum II. Ordnung, Mindestgröße 16 - 18 cm Stammumfang je 12 Stellplätze zu begrünen. Die Lage der Bepflanzungen auf dem Grundstück ist variabel.

Im nördlichen Bereich wird eine geringfügige Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden Biotopes „Streuwiese auf Niedermoor auf einem leicht westexponierten Hang“ (ID 8328-0231-001) erfolgen. Im Rahmen der Vorplanung ist bereits untersucht worden inwieweit diese Beeinträchtigung möglichst geringgehalten werden kann. Durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu wurde im Rahmen eines Antrages auf Teilaufhebung des Biotopes gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG die Zulässigkeit einer maximalen Beeinträchtigung von 250 m<sup>2</sup> in Aussicht gestellt. Durch die Planung beläuft sich eine Beeinträchtigung auf ca. 120 m<sup>2</sup>. Im Bereich der Grünfläche ist soweit als möglich der Biotopcharakter der angrenzenden Streuwiese zu erhalten. Die gesamte Biotopfläche darf auch während der Baumaßnahmen im Baugebiet (Lager- oder Fahrfläche) nicht beeinträchtigt oder geschädigt werden, besonders beim Bau der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße ist z.B. durch die Errichtung eines Bauzaunes darauf zu achten.

## **11 Ver- und Entsorgung**

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

## 11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage gesichert.

## 11.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Durch das Plangebiet verläuft im nördlichen Bereich ein Abwasserkanal an den das Plangebiet angeschlossen und das Schmutzwasser nach Norden abgeleitet 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 17) 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.

## 11.3 Strom- und Niederstromversorgung

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

## 11.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

# 12 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

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

## 12.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

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

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

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

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

Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im aufgestellten Bebauungsplan „Trettachweg“ folgende wesentliche Eingriffe:

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

Bei der durch das Vorhaben entstehenden Flächenversiegelung und Überbauung von Grundflächen gehen überwiegend intensiv landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit verloren. Die Kompensationsregelung des Naturschutzrechts ist hier entsprechend anzuwenden. Da im Geltungsbereich keine Flächen zur Kompensation vorgesehen sind, kann der naturschutzfachliche Ausgleich nur auf externen Flächen erfolgen. Die Gemeinde Sulzberg besitzt ein Ökokonto, von dem der entsprechende Ausgleichsflächenbedarf abgebucht wird. Der naturschutzfachliche Ausgleich für die Versiegelung und Überbauung von Freiflächen wird in Abhängigkeit von der Bestandsbewertung der Fläche festgelegt.

## **12.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Bei der Ermittlung des tatsächlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden die Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche aktiv überplant werden, als Eingriffsfläche definiert. Dies betrifft sowohl die privaten Baugrundstücke, als auch die Erschließungsstraßen und -wege.

Bei dem geplanten Eingriff in eine landwirtschaftliche Nutzfläche (hier Intensivgrünland) wird zum einen von einem Gebiet der Kategorie 1 (Gebiete mit geringer Bedeutung) ausgegangen. Aus dem geplanten Versiegelungsgrad (GRZ = 0,3 für Wohngebiet) folgt die Einstufung der Eingriffsschwere in den entsprechenden Typ B (GRZ unter 0,35), für den dann ein Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5 empfohlen wird. In Überlagerung der Nutzung als intensives Grünland sowie der Ortsrandlage wird hier ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angewendet. Auch der bestehende Feldweg wird mit entsprechendem Faktor bilanziert. Zudem ist eine Erschließungsstraße geplant, die sowohl für das Wohn- wie auch für das Mischgebiet gedacht ist. Daher wurden die Verkehrsflächen jeweils durch 2 geteilt und die Hälfte der Fläche, die für als Erschließung für das geplante Wohngebiet überplant wird, mit dem Faktor 0,3 bilanziert.

Das geplante Mischgebiet hat jedoch eine GRZ von 0,4 und wird daher dem Typ A (GRZ über 0,35) zugeordnet. Die Planung auf Intensivgrünland und Feldweg, also auf Gebieten mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, gibt laut Leitfaden Faktoren zwischen 0,3-0,5 vor. In diesem Fall wird ein Faktor von 0,4 verwendet. Wie oben erläutert wird auch die Hälfte der geplanten Erschließungsstraße sowie der öffentlichen Wege mit dem Faktor 0,4 bilanziert.

Zudem liegen 120 m<sup>2</sup> der biotopkartierten Streuwiese innerhalb des Geltungsbereiches. Zwar wird der Großteil dieser Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und lediglich ein Flächenanteil von 16 m<sup>2</sup> für die geplante Erschließungsstraße versiegelt. Da jedoch der Biotopstatus vollständig im Geltungsbereich entfällt, wird die gesamte biotopkartierte Streuwiesenfläche hier mit dem Faktor 1,5 bilanziert. Entsprechend der Einstufung der Eingriffsschwere in den Typ B bei einem Gebiet der Kategorie 3 (Gebiete mit hoher Bedeutung) kommt hier ein Ausgleichsfaktor von 1,5 zur Anwendung (lt. Leitfaden zwischen 1,0 und 3,0), da es sich um die Randfläche des Biotops, die bereits durch Nährstoffe der angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung vorbelastet ist, handelt, die in Anspruch genommen wird.

Die Flächen für öffentliche Grünflächen, die auf Intensivgrünland entfallen, werden nicht als Eingriff gewertet.

*Tabelle 4: Eingriffsermittlung*

Planung	Bestand	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Wohngebiet	Intensivgrünland/Feldweg	3.421 m <sup>2</sup>	0,3	1.026 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	Intensivgrünland/Feldweg	3.318 m <sup>2</sup>	0,4	1.328 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße und öffentliche Wege für Wohngebiet	Intensivgrünland/Feldweg	631 m <sup>2</sup>	0,3	189 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße und öffentliche Wege für Mischgebiet	Intensivgrünland/Feldweg	605 m <sup>2</sup>	0,4	242 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße und öffentliche Wege für Wohn-/Mischgebiet	Streuwiese	25 m <sup>2</sup>	1,5	38 m <sup>2</sup>
Öffentliches Grün	Intensivgrünland	270 m <sup>2</sup>	--	entfällt
Öffentliches Grün	Streuwiese	101 m <sup>2</sup>	1,5	152 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>8.543 m<sup>2</sup></b>		<b>2.981 m<sup>2</sup></b>

Damit ist für das Vorhaben ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 0,3 ha erforderlich, der vom bestehenden Ökokonto des Marktes Sulzberg abgebucht wird.

### 12.3 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Die Abdeckung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt über das Ökokonto der Marktgemeinde Sulzberg. Die Gemeinde verfügt über einen Flächenpool mit insgesamt 13.872 m<sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsflächen, die über verschiedene Maßnahmen auf diversen Flurstücken zustande kommen. Der Bedarf von 2.981 m<sup>2</sup> wird von diesem Pool abgebucht.

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

*Tabelle 5: Darstellung der für das Vorhaben herangezogenen Ökokontoflächen*

Name der Ökokontofläche	Fl.-Nr.	Größe der anrechenbaren A-Fläche	Benötigte Abbuchungsfläche für Vorhaben	Restfläche der A-Fläche
Pflanzung einer dreireihigen Hecke und Ansaat einer Blumenwiese auf dem Grundstück Fl.-Nr. 92/0 Gemarkung Sulzberg	92/0	3.687 m <sup>2</sup>	2.981 m <sup>2</sup>	706 m <sup>2</sup>
(ohne Bezeichnung)	1447/5	7.129 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	7.129 m <sup>2</sup>
Neubau eines Feuerwehrhauses in Sulzberg (Aufforstung Kemptener Wald)	2511 und 2512	2.806 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.806 m <sup>2</sup>
Kronenpflege für eine Eiche bei Burgratz 2014	263/0	250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>13.872 m<sup>2</sup></b>	<b>2.981 m<sup>2</sup></b>	<b>10.891 m<sup>2</sup></b>

Nach Abzug des Kompensationsbedarfs der gegenständlichen Planung verbleiben damit 10.891 m<sup>2</sup> im Ökokonto der Gemeinde Sulzberg. Die naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung wird mit Umsetzung der Maßnahmen vollständig erfüllt.

## 13 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in ha	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Verkehrsfläche		
• davon Straßenverkehrsfläche	0,1	12
• davon Geh- und Radwege	0,02	2
Grundstücke		
• davon Mischgebietsflächen (MI)	0,33	39
• davon Wohnflächen (WA)	0,34	40
Grünflächen		
• öffentliche Grünflächen	0,06	7
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>0,85 ha</b>	<b>100</b>

Markt Sulzberg

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "TRETTACHWEG"

Umweltbericht

November 2017



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Trettachweg"  
Umweltbericht vom 06.11.2017

---

## AUFTRAGGEBER

**Markt Sulzberg**  
Rathausplatz 4  
87477 Sulzberg

Telefon: 08376/92010

Telefax: 08376/92010

E-Mail: [info@sulzberg.de](mailto:info@sulzberg.de)

Web [www.sulzberg.de](http://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](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

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

---

Memmingen, den 06.11.2017

*Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Grundsätzliches zu Art und Lage des Vorhabens</b>	<b>5</b>
1.1.1	Art und Lage des Vorhabens	5
1.1.2	Naturräumliche Gliederung	6
<b>1.2</b>	<b>Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>6</b>
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	7
1.2.2	Regionalplan Allgäu	9
1.2.3	Flächennutzungsplan	10
<b>1.3</b>	<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>12</b>
<b>2.1</b>	<b>Klima und Lufthygiene</b>	<b>14</b>
2.1.1	Beschreibung des Schutzgutes Klima und Lufthygiene	14
2.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene	15
<b>2.2</b>	<b>Mensch</b>	<b>16</b>
2.2.1	Beschreibung des Schutzgutes Mensch	16
2.2.2	Auswirkungen auf den Menschen	17
<b>2.3</b>	<b>Boden und Geomorphologie</b>	<b>18</b>
2.3.1	Beschreibung des Schutzgutes Boden und Geomorphologie	18
2.3.2	Auswirkungen auf Boden und Geomorphologie	19
<b>2.4</b>	<b>Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)</b>	<b>20</b>
2.4.1	Beschreibung des Schutzgutes Wasser	20
2.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	20
<b>2.5</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>	<b>21</b>
2.5.1	Beschreibung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen	21
2.5.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	23
<b>2.6</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>24</b>
2.6.1	Beschreibung des Landschaftsbildes	24
2.6.2	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	25
<b>2.7</b>	<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>25</b>
2.7.1	Beschreibung der Kultur- und Sachgüter	25
2.7.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	26
<b>2.8</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>26</b>
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>28</b>

---

<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>28</b>
<b>4.1</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>28</b>
<b>4.2</b>	<b>Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>29</b>
4.2.1	Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung	29
4.2.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	30
4.2.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	32
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung der Methodik bei der Erarbeitung des Umweltberichts und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Literatur</b>	<b>36</b>

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Beurteilungspegel in dB(A) nach Berechnung des Landratsamtes OA vom 23.08.2016	17
Tabelle 2:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	28
Tabelle 3:	Eingriffsermittlung	32
Tabelle 4:	Darstellung der für das Vorhaben herangezogenen Ökokontoflächen	33
Tabelle 5:	Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung	35

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	topographische Übersichtskarte des Marktes Sulzberg (unmaßstäblich)	6
Abbildung 2:	Regionalplan-Darstellungen im Umfeld des Plangebiets	10
Abbildung 3:	9. Änderung des Flächennutzungsplans	11
Abbildung 4:	Luftbild des nördlichen Ortsbereiches des Marktes Sulzberg	13
Abbildung 5:	Klimadiagramm Kempten (www.klimadiagramme.de)	15
Abbildung 6:	Blick nach Südwesten auf den Feneberg und die Alpen	24
Abbildung 7:	Blick nach Nordwesten über die Streuwiese	24
Abbildung 8:	Darstellung der Eingriffsfaktoren (unmaßstäblich)	31

## **1 Einleitung**

Der Markt Sulzberg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Trettachweg“ zur Entwicklung einer ca. 0,85 ha großen Fläche am nördlichen Ortseingang zwischen der Kreisstraße OA 6 und dem Wohngebiet „Säntisstraße“.

Das Ziel ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum. Weiterhin soll durch die Ausweisung eines Mischgebietes die Möglichkeit der Ansiedlung für kleinteilige und nicht-störende Gewerbebetriebe bzw. für Büro- und Dienstleistungsunternehmen geschaffen werden. Die Bebauung der Flächen am „Trettachweg“ ist der erste Abschnitt einer angestrebten Ortsabrundung des nördlichen Ortsbereiches des Marktes Sulzberg. Ferner wird die Komplettierung des Ortsrandes bis zum Wohngebiet „Fellhornstraße“ verfolgt. Hierfür wurden bereits in den Planungen der Wohngebiete „Säntisstraße“ und „Fellhornstraße“ entsprechende Anschlussmöglichkeiten für eine spätere Erschließung eines nördlich bzw. westlich angrenzenden Bereichs geschaffen.

Der gegenständliche Umweltbericht behandelt im Sinne des § 2a BauGB die Auswirkungen des geplanten Bebauungsplans „Trettachweg“ der Marktgemeinde Sulzberg auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts.

### **1.1 Grundsätzliches zu Art und Lage des Vorhabens**

#### **1.1.1 Art und Lage des Vorhabens**

Die Marktgemeinde Sulzberg plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Trettachweg“ in der bisher un bebauten Offenlandfläche im direkten Anschluss an die Kemptener Straße (OA 6) im Westen und bestehenden Wohnbebauung im Osten (entlang der Hochgratstraße). Geplant ist neben der Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet (WA, gem. § 4 BauNVO) im Osten des Geltungsbereichs auch die Ausweisung von Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO im Westen des Geltungsbereiches.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Trettachweg“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.-Nrn. 202 (TF), 208, 209 (TF) und 210 (TF) (TF für Teilfläche) und hat eine Größe von ca. 0,85 ha.

Das Plangebiet liegt im Nord-Nordwesten der Ortslage von Sulzberg direkt östlich der Kreisstraße OA 6 Richtung Autobahn BAB 980 im Norden. Fast im gesamten östlichen Verlauf des Geltungsbereichs grenzt, abgetrennt durch einen landwirtschaftlichen Weg, bereits Wohnbebauung an.

Im Süden wird das Plangebiet zum einen von der OA 6 wie auch der Wohnbebauung begrenzt, im Norden grenzt eine biotopkartierte Streuwiese an das Gebiet, im Nordosten landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.



Abbildung 1: topographische Übersichtskarte des Marktes Sulzberg (unmaßstäblich)

### 1.1.2 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des „Voralpinen Moor- und Hügellands“ (D66) in der naturräumlichen Großeinheit des Alpenvorlands. Die gesamte Region wird geprägt durch das Illertal und Illerbecken (O35-B). Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Oberallgäu definiert für die naturräumlichen Einheiten unterschiedliche Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Fachgesetze und Fachpläne in den folgenden Kapiteln berücksichtigt werden.

## 1.2 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

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

## 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

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

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm seit dem 1. September 2013 für allgemeine ländliche Räume:

### 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 Wohn- und Mischgebietsflächen im Markt Sulzberg fördert die Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur 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.<sup>1</sup>

### 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.*

Das Plangebiet liegt auf einer Fläche die von Osten und Süden her bereits von Wohnbauflächen (Wohngebiet Säntisstraße) und von Westen her durch die Kreisstraße OA 6 begrenzt ist. Eine Bebauung in diesem Bereich bildet einen geschlossenen Ortsrand und ist somit als Ortsabrundung zu bewerten.

### 4.4 Radverkehr

(G) *Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.*

Für das benachbarte Wohngebiet „Säntisstraße“ und das geplante Gebiet wird eine direkte Radweganbindung an den Radweg in Richtung Gewerbepark Sulzberg und weiterführend nach Kempten erfolgen.

### 5.1 Wirtschaftsstruktur

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

Die Ausweisung eines Mischgebietes in diesem Bereich soll Raum für mögliche Erweiterungen oder Neuansiedlungen von örtlichen, nicht-störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bereitstellen.

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

Die Flächen eignen sich auf Grund des Zuschnittes nur bedingt für die landwirtschaftliche Nutzung.

---

<sup>1</sup> 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>>

## 1.2.2 Regionalplan Allgäu

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

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 „Illerschlucht“. Die Auen des Illertals stellen eine wichtige, über weite Strecken durchgehende Biotopstruktur zwischen den Alpen und dem Donaauraum dar. Südlich und östlich schließt sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet des Rottachberges und die Umgebung des Rottachsees an. Der nördlich des Marktes Sulzberg gelegene Öschlesee 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. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.*

Folgender Grundsatz des Regionalplanes (16) begründet die geplante gewerbliche Entwicklung innerhalb von Mischgebietsflächen:

## Wirtschaft

- (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

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

## Landwirtschaft

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

Auf Grund der Lage der Flächen angrenzend an Siedlungsstrukturen und dem Nutzungskonflikt zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber dem Wohnen, wird diese Fläche anderen Flächen vorgezogen.



Abbildung 2: Regionalplan-Darstellungen im Umfeld des Plangebiets

### 1.2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Sulzberg in der Fassung vom 15.12.2000 stellt für das Plangebiet hauptsächlich Flächen für die Landwirtschaft dar. Der nördlich angrenzende Bereich des Biotopes wird als Vorschlag für einen geschützten Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Auf Nachfrage bei der zuständigen Naturschutzbehörde wurde dieser Vorschlag nie zur Rechtskraft gebracht. Östlich grenzen die Wohnbauflächen des Wohngebietes „Säntisstraße“ an, hier ist eine Eingrünung der Bauflächen dargestellt. Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Bereich bereits Wohnbauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO und gemischte Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Die 9. Änderung wurde im Gemeinderat am 05.02.2017 beschlossen und mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides vom

09.05.2017 am 25.05.2017 zur Rechtskraft geführt. Als Ergebnis einer Beurteilung der Immissionssituation entlang der Kreisstraße OA 6 sind im Bereich der gemischten Bauflächen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgesehen.

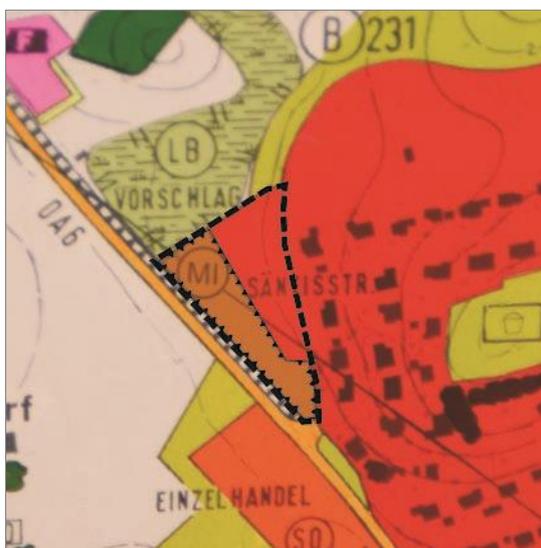


Abbildung 3: 9. Änderung des Flächennutzungsplans

### 1.3 Städtebauliche Zielsetzung

Die Planung verfolgt die bauliche Entwicklung auf der Fläche am Ortseingang mit Gewerbe- und Wohnbauten zur Ortsabrundung zwischen der östlich bestehenden Wohnbebauung und der Kreisstraße OA 6. Im östlich gelegenen Wohngebiet „Säntisstraße“ ist im Zuge der Planung (Bebauungsplan „Säntisstraße“ vom 15.06.1991) bereits ein Erschließungsanschluss („Hochgratstraße“) für eine spätere Entwicklung der benachbarten Flächen berücksichtigt worden. Die vorliegende Planung stellt den ersten Abschnitt einer Komplettierung des Ortsrandes vom Markt Sulzberg dar. Langfristig soll eine Ortserweiterung zwischen der vorliegenden Planung „Trettachweg“ und dem Wohngebiet „Fellhornstraße“ im Nordosten stattfinden. In diesem Bereich ist ebenfalls ein Erschließungsansatz für eine Weiterentwicklung Richtung Westen freigehalten worden.

Die Erschließung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die „Hochgratstraße“ in einen Erschließungsstich der im Zentrum des Baugebiets in Form eines Wendehammers endet. Alle Grundstücke sind über diese Straße erschlossen. Ausschließlich das südliche Grundstück ist auf Grund der dreieckigen Form des Plangebietes direkt über die „Hochgratstraße“ angebunden. Für den Radverkehr wird es eine direkte Verbindung von der neu zu errichtenden Straße zur Kreisstraße OA 6 geben. Der landwirtschaftliche Verkehr für die nördlichen Landwirtschaftsflächen, der bisher über den Feldweg im Plangebiet verlief, wird nun über die Hochgratstraße und die neu zu errichtende Straße bis zum Anschluss an den bestehenden Feldweg verlaufen.

## **2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Ziel des nachfolgenden Kapitels ist es, die Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraums zu ermitteln. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde das Untersuchungsgebiet so abgegrenzt, dass alle potentiellen Auswirkungen erkannt und bewertet werden können.

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

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

Da das Plangebiet des Bebauungsplans „Trettachweg“ keine bestehenden Bebauungspläne in ihren Geltungsbereichen überlagert, gelten die Aussagen des Bebauungsplans mit allen Darstellungen und Festsetzungen und bilden die Grundlage für den gegenständlichen Umweltbericht.

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

- Schutzgut Klima und Lufthygiene
- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Boden und Geomorphologie
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer)
- Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Untersuchungsraum:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Trettachweg“ umfasst die Flurstücke Fl.-Nrn. 202 (TF), 208, 209 (TF) und 210 (TF) (TF für Teilfläche) und hat eine Größe von ca. 0,85 ha. Das Baugebiet hat einen dreieckigen Zuschnitt und grenzt im Westen an die Kreisstraße OA 6 (Kemptener Straße), im Norden an ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. 8328-0231-001 „Streuwiese am nordwestlichen Ortsrand von Sulzberg“ - kartiert 1989, aktualisiert 2003), im Nordosten an landwirtschaftliche Nutzfläche und im Osten an das in den 1980er Jahren ausgewiesene Wohngebiet „Säntisstraße“. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße OA 6 befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und im Südwesten ein Nahversorger der Feneberg Lebensmittel GmbH.



Abbildung 4: Luftbild des nördlichen Ortsbereiches des Marktes Sulzberg

Das Gebiet liegt an einem westlich einfallenden Hang und misst einen Höhenunterschied vom höchsten Punkt im Nordosten (824 m ü. NN) bis zum tiefsten Punkt im Nordwesten (815 m ü. NN) an der Kr OA 6 von 9 m. Der abfallende Hang verläuft über das gesamte Plangebiet gleichmäßig und ohne einschneidende Geländesprünge.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Das Plangebiet wird über den vorhandenen Anknüpfungspunkt der Hochgratstraße erschlossen. Die Hochgratstraße mündet direkt in die Kr OA 6 in Richtung Kempten bzw. zur Ortsmitte des Marktes Sulzberg. Eine ÖPNV Haltestelle der Linie 30 (ZUM/Kempten – St. Mang – Weidach – Sulzberg – Ottacker – Wolfis – Moosbach) befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit (je nach Standort 180 – 320 m).

Die Wohnbauflächen werden in der Art eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese sollen ausdrücklich der Funktion des Wohnens dienen. Ergänzende Funktionen wie Anlagen für Verwaltungen sowie nicht störende Gewerbebetrieb sind zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieb des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig. Einerseits dienen hierfür teilweise die westlich geplanten Mischgebietsflächen und andererseits bevorzugt die Gemeinde derartige Nutzungen im Bereich des Ortszentrums bzw. in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf Grund ihres hohen Störpotenzials gegenüber der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet sowie auch im Mischgebiet nicht zulässig.

Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe zugelassen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auf Grund ihrer Relevanz für den Funktionserhalt des Ortszentrums an dieser Stelle im Markt Sulzberg nach 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten verursachen auf Grund ihres Nachtbetriebes und der Tatsache, dass die Anbindung durch ein Allgemeines Wohngebiet führt, ein erhebliches Störpotenzial und somit negative städtebauliche Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 (6 § Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO im Mischgebiet nicht zulässig.

## **2.1 Klima und Lufthygiene**

### **2.1.1 Beschreibung des Schutzgutes Klima und Lufthygiene**

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

Der Markt Sulzberg liegt bereits im Staubereich des Voralpenlandes; dies macht sich durch höhere Niederschlagsraten (ca. 1.200 mm/a) bemerkbar. Herangezogen werden können die Klimadaten von Kempten (rund 8 km nördlich zum Plangebiet) (Abbildung 5).

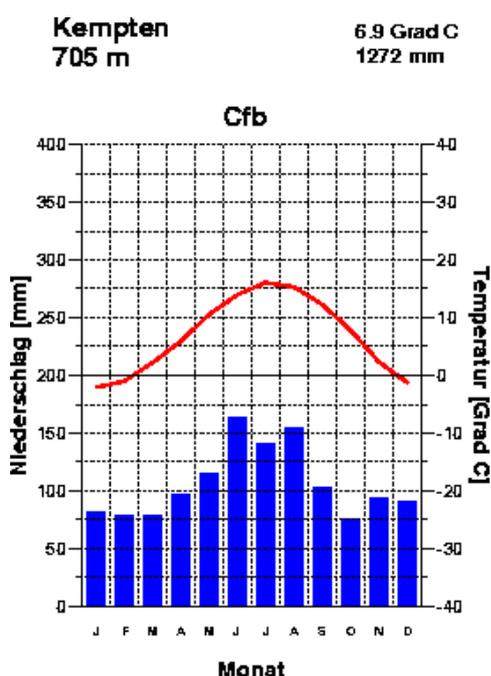


Abbildung 5: Klimadiagramm Kempten ([www.klimadiagramme.de](http://www.klimadiagramme.de))

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der geplante Geltungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen, die entstehende Kaltluft fließt (bei Windstille) entsprechend der Hangneigung in westlicher Richtung ab. Bei vorherrschender Windrichtung Süd-West bis West kann auch kalte Luft in das Siedlungsgebiet von Sulzberg geführt werden.

Eine Vorbelastung des Plangebiets liegt aufgrund landwirtschaftlicher Emissionen (Geruchs- und Staubentwicklung) vor. Auch die Lufthygiene ist durch die Emissionen der westlich verlaufenden Kreisstraße OA 6 als vorbelastet zu werten.

Die Bestandssituation im Schutzgut Klima und Lufthygiene wird zusammengefasst mit gering bewertet.

## 2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene

### Baubedingte Auswirkungen:

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

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Veränderung des natürlichen, lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern als die natürliche Vegetation und einen

Temperatur- und Feuchteausgleich verhindern. Durch die gegenständliche Planung werden Offenlandflächen im Nordwesten der Ortslage von Sulzberg neu (zumindest in Teilen) versiegelt und mit Wohn- und untergeordneten Nebengebäuden überbaut. Mögliche kleinklimatische Funktionen derartiger Offenlandbereiche können im überplanten Gebiet nach der Umsetzung des Bebauungsplans nicht mehr in ihrem bisherigen Umfang erfüllt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass das gegenständlich überplante Gebiet keine entscheidenden Funktionen im Schutzgut Klima und Lufthygiene für die angrenzenden Siedlungsgebiete hat, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen des Vorhabens zu rechnen. Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene werden mit gering bewertet.

## **2.2 Mensch**

### **2.2.1 Beschreibung des Schutzgutes Mensch**

Innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans „Trettachweg“ liegen bisher keine Bebauungen vor. Das Plangebiet wird von Offenland ohne Gehölzstrukturen geprägt. Lediglich im Osten, direkt angrenzend an die bestehende Wohnbebauung, verläuft ein öffentlicher Feldweg nach Nordosten. Ein Rad-Wanderweg verläuft direkt im Westen des Geltungsbereiches entlang der Kreisstraße OA 6 nach Nordwesten.

Im östlichen Anschluss befinden sich bestehende Wohnbebauungen aus Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Südlich grenzt zum einen die OA 6 an, zum anderen die Wohnbebauung aus dem Osten. Im Norden schließt eine biotopkartierte Streuwiese an, im Nordosten weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Radweg bzw. die OA 6. Im weiteren Umfeld verlaufen, vor allem im Süden und Südwesten, zahlreiche weitere (Rad-)Wanderwege. Direkt gegenüber der Kreisstraße OA 6 befindet sich der Supermarkt „Feneberg“. Nur ca. 120 m weiter südlich schließt sich das Gelände der Grundschule von Sulzberg an.

Grundsätzlich hat das Plangebiet selbst keinen hohen Freizeitwert, da es intensiv landwirtschaftlich genutzt und durch die Emissionen der Kreisstraße OA 6 vorbelastet wird, allerdings ist das gesamte Gebiet um den Markt Sulzberg, auch vom Plangebiet aus, durch zahlreiche Wanderwege erschlossen und landschaftlich reizvoll. Ca. 1,6 km nördlich liegt der Sulzberger See (Öschlesee) mit Strandbad. Das Plangebiet liegt auch innerhalb des siedlungsnahen Freiraums (400 m- Puffer um bestehende Wohnbebauung) des östlich angrenzenden Wohngebietes sowie des Ortsteils Unterminderdorf im Westen der Kreisstraße OA 6.

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen der Kreisstraße OA 6 ein. Der Lebensmittelmarkt des südwestlich gelegenen Nahversorgers der Feneberg Lebensmittel GmbH wird sich anhand der in der Baugenehmigung festgelegten Anforderungen zum Immissionsschutz nicht schädlich auf die geplanten Gebiete auswirken (Landratsamt Oberallgäu 23.08.2016/22.06.2017).

Für den Verkehrslärm der Kreisstraße OA 6 ergeben sich nach einer Berechnung des Landratsamtes Oberallgäu (Abfallrecht – Immissionsschutz) bei einer Verkehrsbelastung der Straße von 7.846 Kfz/24h im Jahr 2010 unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2025 nachfolgende Beurteilungspegel:

*Tabelle 1: Beurteilungspegel in dB(A) nach Berechnung des Landratsamtes OA (Stellungnahme vom 22.06.2017)*

Immissionsort	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Beurteilungspegel nachts in dB(A)
Gebäude im Nordwesten	65	56
Gebäude im Süden	64	56

Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005.

Das Schutzgut Mensch wird in seinem Bestand aufgrund seiner Lage im Wohnumfeld bestehender Siedlungsbereiche unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen insgesamt mit mittel bewertet.

## 2.2.2 Auswirkungen auf den Menschen

### **Baubedingte Auswirkungen:**

Zeitweilig ist bei Umsetzung der Planung mit Beeinträchtigungen im Schutzgut Mensch durch Baulärm zu rechnen. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über die üblichen unvermeidbaren Baulärmemissionen im Zuge des Neubaus von Wohngebäuden hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters und der bestehenden Vorbelastung als gering einzustufen.

An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und die Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind - Nacht- und Sonntagsarbeiten sollten also im Regelfall nicht möglich sein.

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Die mit der Nutzung des Geltungsbereichs zu Wohnzwecken verbundenen Lärmemissionen im Sinne von anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen sowie die grundsätzlich mit einer normalen Wohnnutzung verbundenen Lärmemissionen (Rasenmäher, Freizeitlärm, etc.). Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind jedoch sicherlich als nicht erheblich zu bewerten. Von relevanten Beeinträchtigungen aus der ca. 280 m südlich liegenden Grundschule ist aufgrund der Entfernung zum Baugebiet nicht auszugehen. Darüber hinaus sei hier darauf hingewiesen, dass Geräuschentwicklungen von spielenden Kindern vom Gesetzgeber nach der Novellierung des Bundesimmissionsschutzgesetzes i.d.R. als zu duldenende Lärmquellen beurteilt werden.

Für die östlich angrenzenden Wohngebäude ergeben sich mit Umsetzung der Planung neue - teils negative - Blickbezüge nach Nordwesten bzw. Westen. Aufgrund der fehlenden Freizeit-Attraktionen

(keine Freizeitinfrastruktur betroffen, der bestehende Radwanderweg entlang der OA 6 bleibt Bestand), entstehen durch die gegenständliche Planung keine nennenswerten Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsfunktion des Untersuchungsgebiets.

Auf Grund der unmittelbaren Lage an der Kreisstraße OA 6 und der Beeinträchtigung des Plangebietes durch den Straßenverkehrslärm sind für die Bebauung entlang der Straße passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Im Bereich der Mischgebietsfläche erfordert dies passive Schallschutzmaßnahmen durch Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fenster auf der lärmabgewandten Seite. Schlaf- und Kinderzimmer sind im Bereich der Mischgebietsfläche an der lärmabgewandten Fassadenseite unterzubringen.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch – insbesondere aufgrund der Inanspruchnahme des unmittelbaren Wohnumfeldes der Anlieger – mit mittel bewertet.

## 2.3 Boden und Geomorphologie

### 2.3.1 Beschreibung des Schutzgutes Boden und Geomorphologie

Im gegenständlich überplanten Geltungsbereich liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Aus geologischer und bodenkundlicher Sicht sind die Verhältnisse im Plangebiet wie folgt zu beschreiben:

Entsprechend den Darstellungen der Geologischen Karte Bayerns<sup>2</sup> im Maßstab 1:25.000 ist im südlichen Bereich des Plangebietes vor allem steiniger, kiesiger, sandiger Schluff der ungegliederten Fernmoräne (würmzeitlich) anzutreffen. Im Norden grenzt eine Niedermoortorf-Fläche aus dem Holozän an, die in den Geltungsbereich hineinragt. Detailliertere Aussagen über die Bodenarten- bzw. Bodentypenzusammensetzung im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Der geologische Untergrund wird Moränenablagerungen gebildet.

Laut Moorbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) ist die Fläche der nördlich angrenzenden Streuwiese sowie der nordwestliche Bereich des Plangebietes als „vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert“ einzustufen. Tatsächlich findet aber innerhalb des Geltungsbereiches auch in dem als Moorboden dargestellten Teilgebiet des Geltungsbereiches überwiegend intensive Grünlandnutzung statt, lediglich der südlichste Flächenanteil der Streuwiese ragt kleinflächig in den Geltungsbereich herein und wird entsprechend extensiv genutzt.

Die Landwirtschaftliche Standortkartierung stellt für das Plangebiet im Süden Frischwiesen und Weiden (a) mit der Ertragsklasse 3 dar. „Auf diesen Standorten muss [der Landwirtschaftlichen Standortkartierung nach] während der gesamten Vegetationsperiode die Auftriebsmöglichkeit von Weidevieh gegeben sein.“ Die Ertragsklasse 3 entspricht hier einem Ertrag von etwa 3.100 - 3.700 kStE/ha und wird mit einer guten, drei- bis vierschürigen Wiese oder Umtriebsweide (jährlich drei bis vier Um-

<sup>2</sup> <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>

triebe) beschrieben. Laut Bodenschätzung liegen Grünlandzahlen von 56 und 58 vor. Im Norden dagegen, auf der Torffläche (Streuwiese im Bestand) ist die Feuchtwiese (m) dargestellt und kein Ertrag angegeben (Streuwiesen, Röhrichte und Großseggenriede (*Phragmitetea*)).

Es ist an dieser Stelle jedoch zu bedenken, dass die Bodenfunktionen im Geltungsbereich aufgrund der vergleichsweise intensiven Nutzung bis zu einem gewissen Grad vorbelastet sind. Diese Vorbelastungen ergeben sich hier neben Nährstoffeinträgen und eventuellem Pflanzenschutzmitteleinsatz auch aus der Verdichtung (Befahrung mit schwerem landwirtschaftlichem Gerät) und zu einem kleinen Anteil auch aus Luftschadstoffen.

Aufgrund der Bodentypen, Bodenarten und der Bodengütekarte kann für das Plangebiet die Speicher- und Reglerfunktion der Böden mit gering (Norden) bzw. mittel bis hoch (Süden) und die Lebensraumfunktion mit hoch (Nordwesten) bzw. gering bis mittel (Südosten) eingestuft werden.

### **2.3.2 Auswirkungen auf Boden und Geomorphologie**

#### **Baubedingte Auswirkungen:**

Als baubedingte Auswirkungen sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch die Lagerung von Material und die daraus resultierende Verdichtung zu nennen. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Geomorphologie sind entsprechend der Bestandsbewertung (Ertrags-, Speicher- und Reglerfunktion, Lebensraumfunktion) als „mittel bis hoch“ einzustufen.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

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

Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden im Untersuchungsraum sind die Auswirkungen auf den von Überbauung und Versiegelung betroffenen Flächen grundsätzlich ebenfalls mit mittel bis hoch einzustufen. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt (vgl. GRZ = 0,4 für das Mischgebiet und 0,3 für das Wohngebiet).

Darüber hinaus wird der Grad der Versiegelung im überplanten Bereich durch die Festsetzung geeigneter Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan weiter reduziert. Außerdem ist hier besonders zu berücksichtigen, dass auf den nicht versiegelten und nicht überbauten Flächen gegenüber der Bestandssituation (intensive landwirtschaftliche Nutzung) eine Reduzierung der Beeinträchtigungen bezüglich Verdichtung und Nährstoffeintrag zu erwarten ist.

Nennenswerte betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Böden, zum Beispiel durch den Eintrag von Schadstoffen sind durch die gegenständliche Planung nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden und Geomorphologie durch die gegenständliche Planung werden insgesamt mit mittel bis hoch bewertet.

## **2.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

### **2.4.1 Beschreibung des Schutzgutes Wasser**

Zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet liegen die folgenden Angaben aus der Hydrogeologischen Karte Bayerns<sup>3</sup> im Maßstab 1:500.000 vor:

Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der Moränenablagerungen, in der Poren-Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten vorherrschen. Der unterschiedlich sandige, schluffige oder tonige Kies (Diamikt, u.a. Geschiebemergel) im kleinräumigen Wechsel, z.T. konglomeriert, stellt den Poren-Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter mit lokaler Grundwasserführung dar.

Detailliertere Angaben zur Grundwasserqualität oder -fließrichtung liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor. 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.

Im gesamten Untersuchungsgebiet liegen weder Fließ- noch Stillgewässer. Auch im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Darüber hinaus befinden sich weder Überschwemmungsgebiete noch Trinkwasserschutzgebiete im Untersuchungsraum. Allerdings ist der Großteil des Plangebietes als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Wassersensible Bereiche werden anhand der Auen und Niedermoore abgegrenzt, sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen oder hohen Grundwasserständen kommen kann.

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

### **2.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Aufgrund der Tatsache, dass im Untersuchungsgebiet keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete liegen, werden an dieser Stelle ausschließlich die möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser untersucht, die sich aus einer Umsetzung der gegenständlichen Planung ergeben können. Allerdings wird in wassersensible Bereiche eingegriffen.

#### **Baubedingte Auswirkungen:**

Während der späteren Bauarbeiten im Plangebiet sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potentielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Schweb- oder Schadstoffe) nicht gänzlich auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch

---

<sup>3</sup> <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>

durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (festgesetzt im Bebauungsplan) so weit als möglich reduziert und ist insgesamt als gering einzustufen.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Grundsätzlich denkbar sind anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen in Form von Beeinträchtigungen der Grundwasserverhältnisse (in Qualität oder Fließrichtung durch die Ausbildung von Keller-geschossen) aber auch eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiege-lung. Die Gemeinde wird im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate darauf hinwirken, dass von den Bauherren bereits in den einzelnen Baugesuchen Vorkehrungen aufgezeigt werden, die eine ord-nungsgemäße Niederschlagswasserversickerung vor Ort, soweit diese möglich ist, gewährleisten, so dass diesbezüglich keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch den Anschnitt von grundwasserführenden Schichten sind konkrete Prognosen aufgrund der unsicheren Datengrundlage (Grundwasserflurab-stand) schwierig. Allerdings haben sich im Rahmen der Bebauung der angrenzenden Gebiete diesbe-züglich keine wesentlichen Probleme ergeben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auf den überplanten Flächen bei Umsetzung der Planung keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet. Demnach entfallen auch mögliche Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträge in den Grundwasserkörper, so dass tendenziell diesbezüglich von einer Verbesserung der Grundwasserqualität auszugehen ist.

Insgesamt werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Schutzgut Wasser (Betrachtung des Grundwassers, vgl. oben) als gering eingestuft.

## **2.5 Tiere und Pflanzen**

### **2.5.1 Beschreibung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen**

Der Geltungsbereich ist geprägt von intensiver Grünlandnutzung (auf dem überwiegenden Teil der Fläche) sowie einem landwirtschaftlichen Weg. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches reicht um ca. 2 bis 3 m (Breite) bzw. 68 m (Länge, insgesamt ca. 120 m<sup>2</sup>) das amtlich kartierte Biotop Nr. 8328-0231-001 „Streuwiese am nordwestlichen Ortsrand von Sulzberg“ (kartiert 1989, aktualisiert 2003) in den Geltungsbereich hinein. Der relevante Südteil der Fläche wird in der amtlichen Biotop-kartierung Bayern folgendermaßen beschrieben:

*„Streuwiese auf Niedermoortorf auf einem leicht westexponierten Hang am Rande des Sulzberger Ta-les. Kaum gestörte, schwach saure Pfeifengras-Streuwiese, lediglich am Hangfuß etwas nährstoffrei-cher. Charakteristische Arten dieses Abschnitts sind Pfeifengras, Zittergras, Hirsensegge, Wiesen-segge, Flohsegge, Saumsegge, Gelbe Segge, Dreizahn, Bunter Schachtelhalm, Sumpferzblatt und Breitblättriges Wollgras. Im Südteil und in der schmälere, nässere Brücke zum Nordteil verschiflte Abschnitte. Der nasse Abschnitt wird offensichtlich nicht regelmäßig gemäht, und ist floristisch leicht verarmt (v.a. Schilf, Sumpfschachtelhalm, Gilbweiderich, Teichschachtelhalm und Wiesensegge)“.*

Dieses Biotop ist zu 100 % nach § 30 BNatSchG (Art. 23 BayNatSchG) geschützt. Laut Flächennutzungsplan des Marktes Sulzberg ist die Fläche als „Vorschlag für einen geschützten Landschaftsbestandteil“ dargestellt, nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Oberallgäu ist das Biotop aber nicht als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Das Biotop besteht aus folgenden Biotoptypen: Feuchtgebüsche (1%), Landröhrichte (10 %), Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (10%) und zum Hauptanteil (79%) aus Flach- und Quellmooren.

Diese Vegetationsbestände sind als sehr hochwertig einzustufen. Nach Aussagen der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (Lkr. Oberallgäu) steht die Fläche unter einem Vertragsnaturschutzprogramm (VNP) und wird extensiv gepflegt. Zudem wurden auf dieser Streuwiese am nordwestl. Ortsende von Sulzberg (Kleinseggen- und Binsenbestände)) laut Artenschutzkartierung (ASK-Sonstige, Nr. 8328-0301) folgende Nachweise erbracht:

- Familie Radnetzspinnen
- Warzenbeißer (RLBy 3, RLD 3)
- Grasfrosch (RLBy V, RLD V)
- Feldgrille (RLBy 3, RLD 3)
- Kleines Wiesenvögelchen (RLBy -, RLD -)
- Rapsweißling (RLBy -, RLD -)
- Hauchechel-Bläuling (RLBy -, RLD -)
- Mehliges Schlüsselblume (RLBy 3, RLD 3)
- Kleiner Würfel-Dickkopffalter (RLBy -, RLD V)

Sonstige hochwertige oder biotopkartierte Flächen finden sich in näherer Umgebung (200 m) zum Plangebiet nicht. Auch sonstige nach Europa- oder Naturschutzrecht geschützte Gebiete liegen in mindestens 1,3 km Entfernung zum Projektgebiet.

Neben dieser als sehr hochwertig im Bestand zu bewertenden Biotopfläche befinden sich im Untersuchungsraum mit der intensiven Grünlandnutzung, die an die Wohnbebauung anschließt, überwiegend Flächen, die eine geringe Bedeutung für Flora und Fauna haben. Im direkten Umfeld befinden sich in erster Linie weitere landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen, die als Jagdhabitat für Beutegreifer vermutlich eine gewisse Relevanz haben, sowie Privatgärten und Straßenflächen.

Aufgrund der recht intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie der ortsnahen Lage ist der Großteil des Plangebietes für den Biotopverbund und als Lebensraum für seltene Tiere und Pflanzen von untergeordneter Bedeutung. Das direkt nördlich angrenzende Streuwiesenbiotop ist relativ stark innerhalb der intensiven Grünlandnutzung verinselt und im Westen durch die Kreisstraße OA 6 begrenzt.

Zusammengefasst wird die Bestandssituation im Schutzgut Tiere und Pflanzen für den Geltungsbereich mit gering (überwiegender Teil des Geltungsbereiches) bis hoch (biotopkartierte Streuwiese im Norden des Geltungsbereiches, ca. 120 m<sup>2</sup>) bewertet.

## 2.5.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

### Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauarbeiten ist mit Beeinträchtigungen durch Abschieben des Oberbodens und durch den zusätzlichen Baustellenverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen, Staub, Licht, etc.) zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind in ihrer Intensität und Dauer jedoch so untergeordnet, dass nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ausgegangen werden kann. Baubedingte Beeinträchtigungen von Offenlandarten (z. B. Feldlerche) sind eher unwahrscheinlich, da der Geltungsbereich aufgrund der angrenzenden Vorbelastung (insbesondere Kulissewirkung, Beunruhigung und Nutzung) und Habitatausstattung für bodenbrütende Vogelarten nur eine geringe Eignung aufweist.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Als wesentlichste anlagebedingte Auswirkung einer Umsetzung der Planungen ist in diesem Bereich die Überbauung und der daraus resultierende Verlust der Vegetationsstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches zu sehen. Die Inanspruchnahme der Lebensräume mit geringer Wertigkeit (Intensivgrünland) für ein Wohn- / Mischgebiet im gegenständlich geplanten Umfang gilt als Eingriff mit geringer Beeinträchtigungsintensität. Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches werden jedoch 120 m<sup>2</sup> der biotopkartierten Streuwiese in Anspruch genommen (zukünftig: Erschließungsstraße bzw. öffentliche Grünfläche). Diesem Eingriff wird eine mittlere Beeinträchtigungsintensität zugeordnet, da der maßgebliche Flächenanteil der Streuwiese erhalten bleibt und lediglich die zusätzlich durch Düngemittel vorbelasteten Randbereiche des Biotops verloren gehen. Des Weiteren soll der Biotopcharakter der angrenzenden Streuwiese in den ausgewiesenen Grünflächen soweit als möglich erhalten bleiben. Die gesamte Biotopfläche darf auch während der Baumaßnahmen im Baugebiet (Lager- oder Fahrfläche) nicht beeinträchtigt oder geschädigt werden, besonders beim Bau der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße ist z.B. durch die Errichtung eines Bauzaunes darauf zu achten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bei der Nutzung der überplanten Flächen als Wohn- / Mischgebiet sind in erster Linie in Lärm- oder Schadstoffemissionen zu sehen, die infolge der Wohnnutzung und des daraus resultierenden, leicht erhöhten Verkehrsaufkommens entstehen. Aufgrund der als gering zu erwartenden Intensität werden diese Auswirkungen insgesamt jedoch eher als geringfügig bewertet. An dieser Stelle ist darüber hinaus zu bedenken, dass mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die durch das gegenständliche Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie mit Verwirklichung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans künftig auch wieder vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Bei entsprechend naturnaher Anlage der privaten Grünflächen innerhalb des Wohn- / Mischgebietes kann sich auch hier für diverse Tier- und Pflanzenarten eine verbesserte Situation im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzfläche einstellen.

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.

Insgesamt werden die Auswirkungen einer Umsetzung des Bebauungsplans auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit überwiegend gering (Intensivgrünland, Feldweg) bis mittel (Streuwiese) bewertet.

## 2.6 Landschaftsbild

### 2.6.1 Beschreibung des Landschaftsbildes

Der Geltungsbereich liegt im Nord-Nordwesten der Ortslage Sulzberg in hügeligem Gelände mit Blickbezügen vor allem nach Norden, Nordosten und Westen. Direkt im Osten wird das Gebiet von bestehender Wohnbebauung begrenzt, direkt im Westen von der Kreisstraße OA 6 bzw. dem parallel dazu verlaufenden Geh- und Radweg. Das Gelände steigt von West nach Ost an und von Süd nach Nord, um dann Richtung Norden (Streuwiese) wieder zu fallen. Vor allem der Blickbezug auf die Streuwiese ist als hochwertig zu bezeichnen. Richtung Süden ist der Blick auf die Alpen möglich. Insgesamt ist das Umfeld des Plangebietes, mit Ausnahme der südöstlich angrenzenden bestehenden Bebauungen von Sulzberg, als landschaftlich reizvoll und als typisch für das Alpenvorland zu bewerten (reliefiert, viel Grünlandnutzung/ Viehbeweidung, wenig Bebauung, dörfliche Strukturen, relativ wenig Verkehr; vgl. Abbildungen).



Abbildung 6: Blick nach Südwesten auf den Feneberg und die Alpen



Abbildung 7: Blick nach Nordwesten über die Streuwiese

Beeinträchtigungen bestehen aufgrund der vorhandenen Bebauungen im Umfeld (Wohnbebauung, Kreisstraße OA 6, Sondergebiet für Einzelhandel (Feneberg)). Zudem hat der Geltungsbereich selbst einen relativ geringen Freizeitwert. Insgesamt wird das Schutzgut Landschaftsbild für den Geltungsbereich in seinem Bestand mit mittel bewertet.

## 2.6.2 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Prinzipiell sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie auch auf die Kultur- und Sachgüter (vgl. Kapitel 2.7) die im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Projektgebiets von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird die Einsehbarkeit der überplanten Fläche von den direkt umgebenden Flächen berücksichtigt.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im direkten Umfeld ist das Plangebiet von Osten nur bedingt einsehbar. Von der Kreisstraße OA 6 und damit von Westen her sowie auch von Nordosten (Ortseinfahrt über die Kreisstraße OA 6) ist das neue Wohngebiet jedoch sehr gut einsehbar.

### **Baubedingte Auswirkungen:**

Während der Bauarbeiten zur Umsetzung der Planung ist mit optischen und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildempfindens, z.B. durch das Abschieben und Lagern von Oberböden, Aufstellen von Baukränen etc.) zu rechnen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich beschränkt und von geringer Eingriffsintensität.

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich in erster Linie durch die Überbauung von Offenlandbereichen und durch die Schaffung von Blickbezügen zu den neuen Gebäuden (aus Sicht der Bestandsgebäude). Grundsätzlich ist zu bedenken, dass mit Umsetzung der grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen die Eingriffsschwere in das Landschaftsbild reduziert bzw. neue, teils naturnahe Landschaftsbildelemente geschaffen werden.

Mögliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildempfindens durch Lärmemissionen sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität vernachlässigbar. Nennenswerte negative Auswirkungen auf die Blickbeziehungen von umgebenden Flächen ergeben sich entweder nicht, da die Flächen aufgrund von bestehender Bebauung bereits nicht mehr einsehbar sind, oder sie sind vernachlässigbar, da die „beeinträchtigten“ Flächen überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die geplante Bebauung des Gebietes lediglich die bereits vorhandene Siedlungsstruktur fortsetzt und abrundet.

Zusammengefasst sind mit Umsetzung der Planung geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

## 2.7 Kultur- und Sachgüter

### 2.7.1 Beschreibung der Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler im Sinne der Denkmalschutzgesetze. Das nächstgelegene Baudenkmal wird von einem alten Bauernhaus von 1787 im Ortsteil Unterminderdorf, ca. 230 m südwestlich des Plangebietes, gebildet,

aufgrund der großen Entfernung und bestehender dazwischenliegender Bebauungen sind hier jedoch keine Blickbeziehungen vom Geltungsbereich aus möglich.

Als Sachgüter kann die im Umfeld des Plangebiets bestehende Gebäudesubstanz und Verkehrsinfrastruktur eingestuft werden, die durch das gegenständliche Vorhaben jedoch nicht betroffen sind. Darüber hinaus bestehen keine sonstigen Sachgüter (z.B. Oberflurhydranten, Stromleitungen o.ä.) im Plangebiet oder seinem direkten Umfeld. Insgesamt wird der Bestand an Kultur- und Sachgütern im Untersuchungsgebiet mit gering bewertet.

### **2.7.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind aufgrund ihres Fehlens im Plangebiet und seinem relevanten Umfeld aktuell nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist jedoch Art. 8 DSchG zu beachten.

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

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Grundsätzlich ergeben sich bedeutende Wechselwirkungen innerhalb des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser (insbesondere Grundwasser). Kleinklimatisch bestehen oft auch Wechselbeziehungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Klima und Luft.

Durch die gegenständliche Planung entstehen jedoch keine zusätzlichen, bedeutsamen Belastungen für die wichtigen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Grundsätzlich soll an dieser Stelle jedoch auf den Zusammenhang zwischen Grünordnung und Klimawirkung verwiesen werden. Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Schnittstellen und Zusammenhänge relevant:

Je höher der festgesetzte Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen im Bebauungsplan, desto besser können die negativen Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, sowie Tiere und Pflanzen, aber auch die Aufenthaltsqualität (gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen) kompensiert werden. Festsetzungen über die Behandlung von Niederschlagswasser führen auf der einen Seite zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen im Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildung), gleichzeitig entstehen aber durch die Schaffung von Versickerungsflächen auch offene Flächen in zum Teil stark versiegelten Gebieten, die für bestimmte Tier- und Pflanzenarten gegenüber der bisherigen Nutzung sogar ein höheres Potential aufweisen können. Zudem können Beeinträchtigungen beim Schutzgut Klima und Lufthygiene durch die Aufrechterhaltung entsprechender Verdunstungsflächen gemindert werden.

Vor allem können die Beeinträchtigungen der Luftqualität durch eine Erhöhung der Schadstoffemissionen und des Lärms durch das Bauvorhaben selbst, als auch durch die mittelbar verursachte Erhöhung des Straßenverkehrs nicht isoliert betrachtet werden. Vielmehr haben die Folgen dieser Zusatzbelastung Auswirkungen auf zahlreiche weitere Schutzgüter. So kann beispielsweise durch die Erhöhung dieser Emissionen die Wohn- und Erholungsqualität des Menschen ebenso beeinträchtigt werden, wie die Qualität der Lebensräume von Tieren und Pflanzen oder angrenzenden Landschaftseinheiten.

Zusammenfassend betrachtet sind die planungsbedingt verursachten Wechselbeziehungen aber von relativ geringer Intensität.

### 3 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der gegenständlichen Planung wird der gesamte Geltungsbereich künftig weiter landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung mit Wohnhäusern und die damit verbundene Versiegelung der Flächen würde also nicht stattfinden. Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen (Speicher-, Regler- und Ertragsfunktion) könnte auch der südliche Randbereich der Streuwiese, der mit einer Breite zwischen 2 und 3 m auf eine Länge von ca. 63 m (Flächenanteil ca. 120 m<sup>2</sup>) von der Planung betroffen ist, vollständig erhalten werden.

Grundsätzlich ist zu bedenken, dass mit Nichtdurchführung der Planung auch die mit der Ausweisung von Wohn- und Mischgebiet verbundene Zielsetzung der Marktgemeinde, neuen, bezahlbaren und attraktiven Wohnraum im Marktgebiet zu schaffen, nicht erreicht werden könnte.

### 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

#### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der projektbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Zusammengefasst sollen die Eingriffsfolgen mit Hilfe der folgenden Maßnahmen soweit als möglich reduziert werden:

*Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Klima / Luft	Veränderung des kleinklimatischen Gefüges durch Überbauung und Versiegelung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen im Privatgartenbereich als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Mensch	Beeinträchtigung von Blickbezügen	Festsetzung einer standortangepassten Bepflanzung der privaten Grünflächen Begrenzung der Kubatur der Gebäude durch entsprechende Festsetzungen (u. a. der maximal zulässigen Wandhöhe und Dachneigung sowie Grundflächenzahl)
Boden und Geomorphologie	Veränderung des Bodengefüges durch Abtrag, Überbauung und Versiegelung	Festsetzung der Umsetzung wasserdurchlässiger Beläge (Kieswege, Schotterrasen, Rasengittersteine, etc.) überall wo dies möglich ist sowie Festlegung der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser  Das Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur unwesentlich verändert werden

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
		Zulassung von Flachdachbegrünungen für mit dem Hauptgebäude direkt verbunden Anbauten
Wasser	Veränderung der Grundwasserqualität und -quantität durch Versiegelung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch die Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
Tiere & Pflanzen	Zerstörung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen (Ausgleichsflächen) sowie durch Festsetzung der Neupflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der Grünordnungsplanung
Landschaftsbild	Beeinträchtigung von Blickbezügen und veränderte Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Festsetzung entsprechender grünordnerischer und baugestalterischer Maßnahmen (Eingrünung, Pflanzempfehlungen für die privaten Grundstücke, Beschränkung der Bauhöhen, etc.)
Kultur- und Sachgüter	Überbauung und evtl. Zerstörung von Bodendenkmälern durch unsachgemäßen Umgang; Beeinträchtigung von Blickbeziehungen, v.a. bei Baudenkmälern	Bei etwaigen Funden von sind die Vorgaben des 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

## 4.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

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

### 4.2.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

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

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

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

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

Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im aufgestellten Bebauungsplan „Trettachweg“ folgende wesentliche Eingriffe:

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

Bei der durch das Vorhaben entstehenden Flächenversiegelung und Überbauung von Grundflächen gehen überwiegend intensiv landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit verloren. Die Kompensationsregelung des Naturschutzrechts ist hier entsprechend anzuwenden. Da im Geltungsbereich keine Flächen zur Kompensation vorgesehen sind, kann der naturschutzfachliche Ausgleich nur auf externen Flächen erfolgen. Die Gemeinde Sulzberg besitzt ein Ökokonto, von dem der entsprechende Ausgleichsflächenbedarf abgebucht wird. Der naturschutzfachliche Ausgleich für die Versiegelung und Überbauung von Freiflächen wird in Abhängigkeit von der Bestandsbewertung der Fläche festgelegt.

#### **4.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs**

Bei der Ermittlung des tatsächlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden die Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche aktiv überplant werden, als Eingriffsfläche definiert. Dies betrifft sowohl die privaten Baugrundstücke, als auch die Erschließungsstraßen und -wege.

Bei dem geplanten Eingriff in eine landwirtschaftliche Nutzfläche (hier Intensivgrünland) wird zum einen von einem Gebiet der Kategorie 1 (Gebiete mit geringer Bedeutung) ausgegangen. Aus dem geplanten Versiegelungsgrad (GRZ = 0,3 für Wohngebiet) folgt die Einstufung der Eingriffsschwere in den entsprechenden Typ B (GRZ unter 0,35), für den dann ein Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5 empfohlen wird. In Überlagerung der Nutzung als intensives Grünland sowie der Ortsrandlage wird hier ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angewendet. Auch der bestehende Feldweg wird mit entsprechendem Faktor bilanziert. Zudem ist eine Erschließungsstraße geplant, die sowohl für das Wohn- wie auch für das Mischgebiet gedacht ist. Daher wurden die Verkehrsflächen jeweils durch 2 geteilt und die Hälfte der Fläche, die für als Erschließung für das geplante Wohngebiet überplant wird, mit dem Faktor 0,3 bilanziert.

Das geplante Mischgebiet hat jedoch eine GRZ von 0,4 und wird daher dem Typ A (GRZ über 0,35) zugeordnet. Die Planung auf Intensivgrünland und Feldweg, also auf Gebieten mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, gibt laut Leitfaden Faktoren zwischen 0,3-0,6 vor. In diesem Fall wird ein Faktor von 0,4 verwendet. Wie oben erläutert wird auch die Hälfte der geplanten Erschließungsstraße sowie der öffentlichen Wege mit dem Faktor 0,4 bilanziert.

Zudem liegen 120 m<sup>2</sup> der biotopkartierten Streuwiese innerhalb des Geltungsbereiches. Zwar wird der Großteil dieser Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und lediglich ein Flächenanteil von 16 m<sup>2</sup> für die geplante Erschließungsstraße versiegelt. Da jedoch der Biotopstatus vollständig im Geltungsbereich entfällt, wird die gesamte biotopkartierte Streuwiesenfläche hier mit dem Faktor 1,5 bilanziert. Entsprechend der Einstufung der Eingriffsschwere in den Typ B bei einem Gebiet der Kategorie 3 (Gebiete mit hoher Bedeutung) kommt hier ein Ausgleichsfaktor von 1,5 zur Anwendung (lt. Leitfaden zwischen 1,0 und 3,0), da es sich um die Randfläche des Biotops, die bereits durch Nährstoffe der angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung vorbelastet ist, handelt, die in Anspruch genommen wird.

Die Flächen für öffentliche Grünflächen, die auf Intensivgrünland entfallen, werden nicht als Eingriff gewertet.

In nachstehender Abbildung sind die Flächenanteile dargestellt und in Tabelle 3 detailliert dargestellt und aufgelistet:

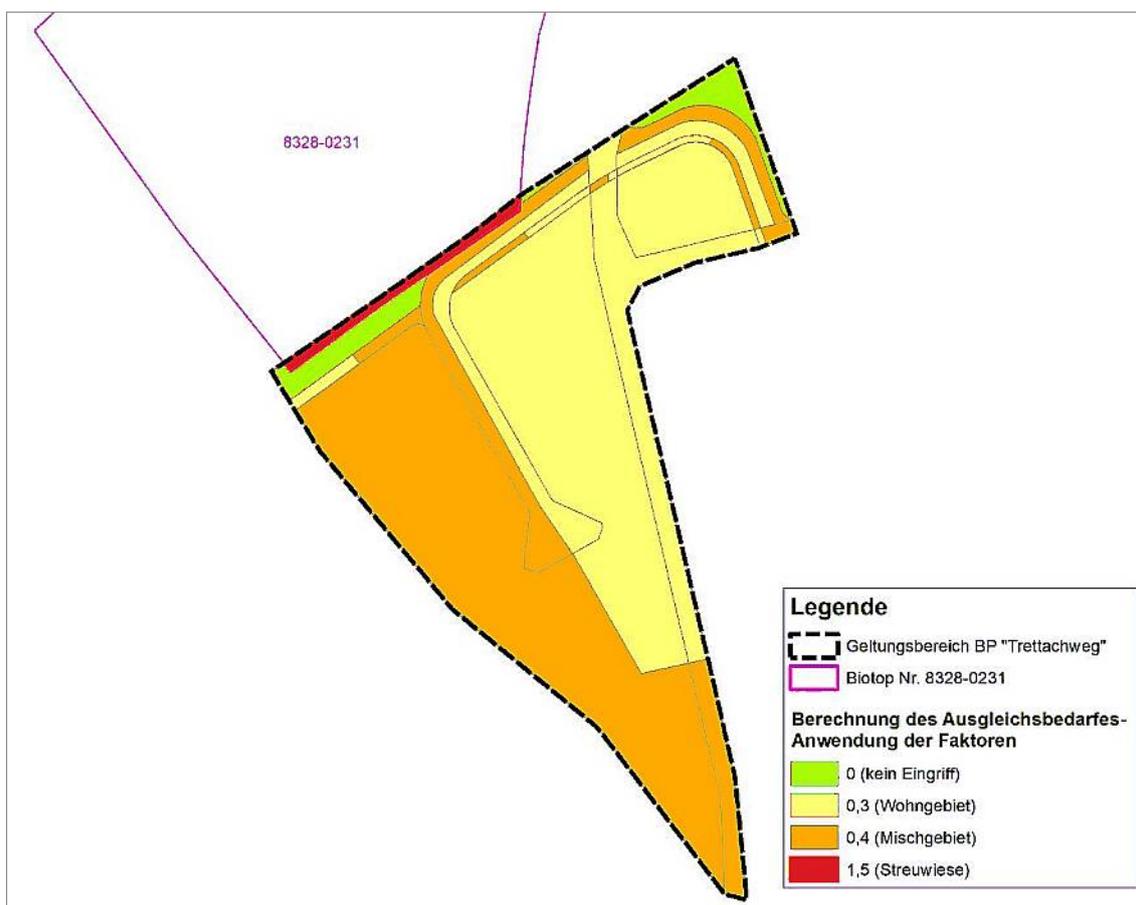


Abbildung 8: Darstellung der Eingriffsfaktoren (unmaßstäblich)

Tabelle 3: Eingriffsermittlung

Planung	Bestand	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Wohngebiet	Intensivgrünland/Feldweg	3.421 m <sup>2</sup>	0,3	1.026 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	Intensivgrünland/Feldweg	3.318 m <sup>2</sup>	0,4	1.328 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße und öffentliche Wege für Wohngebiet	Intensivgrünland/Feldweg	631 m <sup>2</sup>	0,3	189 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße und öffentliche Wege für Mischgebiet	Intensivgrünland/Feldweg	605 m <sup>2</sup>	0,4	242 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße und öffentliche Wege für Wohn-/Mischgebiet	Streuwiese	25 m <sup>2</sup>	1,5	38 m <sup>2</sup>
Öffentliches Grün	Intensivgrünland	270 m <sup>2</sup>	--	entfällt
Öffentliches Grün	Streuwiese	101 m <sup>2</sup>	1,5	152 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>8.543 m<sup>2</sup></b>		<b>2.981 m<sup>2</sup></b>

Damit ist für das Vorhaben ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 0,298 ha erforderlich, der vom bestehenden Ökokonto der Gemeinde Sulzberg abgebucht wird.

#### 4.2.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Abdeckung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt über das Ökokonto der Marktgemeinde Sulzberg. Die Gemeinde verfügt über einen Flächenpool mit insgesamt 13.872 m<sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsflächen, die über verschiedene Maßnahmen auf diversen Flurstücken zustande kommen. Der Bedarf von **2.981 m<sup>2</sup>** wird von diesem Pool abgebucht.

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

Tabelle 4: Darstellung der für das Vorhaben herangezogenen Ökokontoflächen

Name der Ökokontofläche	Fl.-Nr.	Größe der anrechenbaren A-Fläche	Benötigte Abbuchungsfläche für Vorhaben	Restfläche der A-Fläche
Pflanzung einer dreireihigen Hecke und Ansaat einer Blumenwiese auf dem Grundstück Fl.-Nr. 92/0 Gemarkung Sulzberg	92/0	3.687 m <sup>2</sup>	2.981 m <sup>2</sup>	706 m <sup>2</sup>
(ohne Bezeichnung)	1447/5	7.129 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	7.129 m <sup>2</sup>
Neubau eines Feuerwehrhauses in Sulzberg (Aufforstung Kemptener Wald)	2511 und 2512	2.806 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.806 m <sup>2</sup>
Kronenpflege für eine Eiche bei Burgratz 2014	263/0	250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>13.872 m<sup>2</sup></b>	<b>2.981 m<sup>2</sup></b>	<b>10.891 m<sup>2</sup></b>

Nach Abzug des Kompensationsbedarfs der gegenständlichen Planung verbleiben damit 10.891 m<sup>2</sup> im Ökokonto der Gemeinde Sulzberg. Die naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung wird mit Umsetzung der Maßnahmen vollständig erfüllt.

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Die Überplanung der gegenständlichen Fläche begründet sich in erster Linie mit der konkreten Anfrage des Grundstückseigentümers und der daraus folgenden Möglichkeit für die Marktgemeinde Sulzberg, Flächen an dieser Stelle zu erwerben und den Bürgern entsprechend als Bauland zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches ist eine Planungsalternative hier nicht diskutiert worden. Die einzeilige Bebauung lässt grundsätzlich keine andere - zumindest keine bessere - Erschließungsvariante zu. Die Neuversiegelung von Boden wurde hier im Zuge der Planung auf ein Minimum reduziert. Aufgrund der Lage direkt an der bestehenden Straße ist die Erschließung so direkt gesichert.

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

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

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

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

## **7 Maßnahmen zur Überwachung**

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

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

## **8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Markt Sulzberg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Trettachweg“ zur Entwicklung einer ca. 0,85 ha großen Fläche am nördlichen Ortseingang zwischen der Kreisstraße OA 6 und dem Wohngebiet „Säntisstraße“.

Ziel ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Deckung des örtlichen Bedarfs nach Wohnraum. Weiterhin soll durch die Ausweisung eines Mischgebietes die Möglichkeit der Ansiedlung für kleinteilige und nicht-störende Gewerbebetriebe bzw. für Büro- und Dienstleistungsunternehmungen geschaffen werden. Die Bebauung der Flächen am „Trettachweg“

ist der erste Abschnitt einer angestrebten Ortsabrundung des nördlichen Bereiches des Marktes Sulzberg. Ferner wird die Komplettierung des Ortsrandes bis zum Wohngebiet „Fellhornstraße“ verfolgt. Hierfür wurden bereits in den Planungen der Wohngebiete „Säntisstraße“ und „Fellhornstraße“ entsprechende Anschlussmöglichkeiten für eine spätere Erschließung eines nördlich bzw. westlich angrenzenden Bereichs geschaffen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung orientiert sich an dem Regelungsgehalt der vorgesehenen Planfestsetzungen aus dem Bebauungsplan, also an den Festsetzungen zu Gebäudehöhe, zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche, etc.

Nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen – differenziert für die einzelnen Schutzgüter in geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigungsintensitäten (sehr hohe treten bei der gegenständlichen Planung nicht auf) – unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zusammen.

Tabelle 5: Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Klima und Lufthygiene	gering	gering
Mensch	gering	mittel
Boden und Geomorphologie	mittel - hoch	mittel - hoch
Wasser	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel
Landschaftsbild	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Als wesentlichste projektbedingte Wirkfaktoren sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Arten/Lebensräume (durch die Inanspruchnahme der Streuwiese, allerdings mit ca. 250 m<sup>2</sup> nur relativ kleiner, durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelasteter Flächenanteil) festzustellen. Insgesamt ist das Plangebiet jedoch durch die vorhandenen und umliegenden Nutzungen bzw. Infrastruktureinrichtungen bereits vorbelastet.

Mit Umsetzung der Planungen fällt ein naturschutzfachlicher Ausgleichsflächenbedarf von 2.981 m<sup>2</sup> an, der auf bereits durch das Landratsamt Oberallgäu (Untere Naturschutzbehörde) bestätigten Ökokontofläche des Marktes Sulzberg erbracht wird (Pflanzung einer dreireihigen Hecke und Ansaat einer Blumenwiese auf dem Grundstück Fl.-Nr. 92/0 TF, Gemarkung Sulzberg).

Grundsätzlich wird die Planung bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und vor allem in Hinblick auf die bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde -als ökologisch ausgleichbar eingeschätzt.

---

## 9 Literatur

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (Hrsg.) (2011): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise) – Gebiet Sulzberg

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (Hrsg.) (2007): Biotopkartierung – Landkreis Oberallgäu. Augsburg.

BAYERISCHES STAATMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (STMLU) (Hrsg.) (1994): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) – Landkreis Oberallgäu. Freising. Text und Karten.

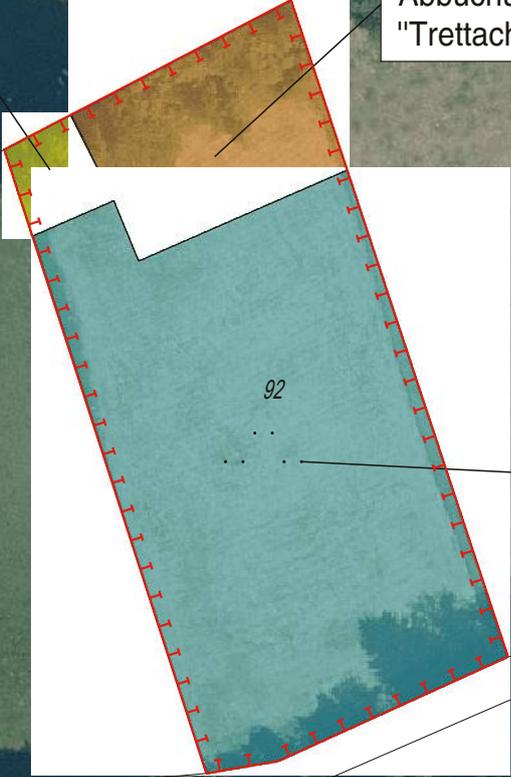
BAYERISCHES STAATMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (STMLU) (Hrsg.) (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. Ergänzte Fassung, 2. Auflage. München. 44 S.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (2012): Landschaftssteckbrief Iller-Vorberge.  
[https://www.bfn.de/0311\\_landschaften.html](https://www.bfn.de/0311_landschaften.html) (Stand 30.05.2016).

Ökokontofläche Fl.Nr. 92/0  
ca. 3820 m<sup>2</sup>  
Pflanzung einer 3-reihigen Hecke  
und Ansaat einer Blumenwiese

Abbuchung für BP  
"4. Änderung und 4. Erweiterung  
Gewerbepark Sulzberg" (133 m<sup>2</sup>)

Restfläche der Fl.Nr. 92/0  
im Ökokonto nach  
Abbuchung für BP  
"Trettachweg": 706 m<sup>2</sup>



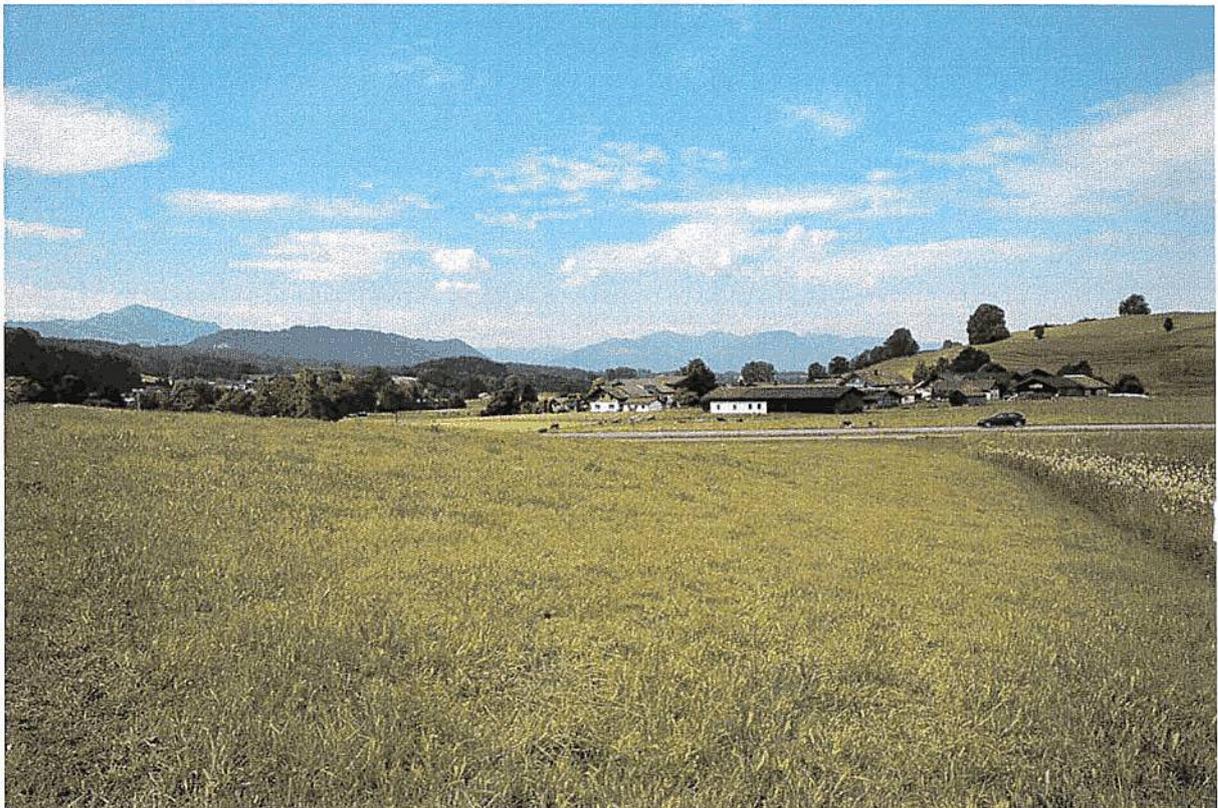
Abbuchung für  
BP "Trettachweg": 2.981 m<sup>2</sup>

Markt Sulzberg

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "TRETTACHWEG"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

November 2017



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Ablauf des Verfahrens</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Wahl der Planungsalternativen</b>	<b>7</b>

## 1 Zusammenfassende Erklärung

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

## 2 Ablauf des Verfahrens

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	21.07.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	06.06.2017 - 30.06.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	06.06.2017 - 30.06.2017
Billigungsbeschluss	17.07.2017
Bekanntmachung der Beteiligung	27.07.2017
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	07.08.2017 – 08.09.2017
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	07.08.2017 – 08.09.2017
Erneuter Billigungsbeschluss	25.09.2017
Bekanntmachung der Beteiligung	28.09.2017
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB	06.10.2017 – 23.10.2017
Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB	06.10.2017 – 23.10.2017
Satzungsbeschluss	06.11.2017

### **3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

#### **3.1 Umweltbelange**

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

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

##### **Klima und Lufthygiene**

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

##### **Mensch**

Zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen im Schutzgut Mensch lassen sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweise und Gebäudehöhen etc. nennen. Durch diese Festsetzungen soll sich das Plangebiet möglichst gut in die umgebende Bebauung einfügen und negative Veränderungen im direkten Wohnumfeld vermieden werden. Um negative Auswirkungen des Verkehrslärms von der Kreisstraße OA 6 möglichst zu vermeiden, wurden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Straße festgesetzt.

##### **Tiere und Pflanzen**

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

Im nördlichen Bereich wird eine geringfügige Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden Biotopes „Streuwiese auf Niedermoor auf einem leicht westexponierten Hang“ (ID 8328-0231-001) erfolgen. Im Rahmen der Vorplanung ist bereits untersucht worden inwieweit diese Beeinträchtigung möglichst geringgehalten werden kann. Durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu wurde im Rahmen eines Antrages auf Teilaufhebung des Biotopes gem. § 30 Abs. 2

BNatSchG die Zulässigkeit einer maximalen Beeinträchtigung von 120 m<sup>2</sup> erteilt. Im Bereich der Grünfläche ist soweit als möglich der Biotopcharakter der angrenzenden Streuwiese zu erhalten. Die gesamte Biotopfläche darf auch während der Baumaßnahmen im Baugebiet (Lager- oder Fahrfläche) nicht beeinträchtigt oder geschädigt werden, besonders beim Bau der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße ist z.B. durch die Errichtung eines Bauzaunes darauf zu achten.

### **Wasser**

Bezüglich der Grundwasserneubildungsrate wird im Bebauungsplan auf die geringe Sickerfähigkeit des Untergrundes hingewiesen. Weiterhin ist der Hinweis aufgenommen, dass die Gemeinde im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate darauf hinwirken wird, dass von den Bauherren bereits in den einzelnen Baugesuchen Vorkehrungen aufgezeigt werden, die eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserversickerung vor Ort, gewährleisten, so dass diesbezüglich keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. 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.

### **Boden**

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

### **Landschaftsbild**

Zur Reduzierung neu entstehender - als negativ empfundener - Blickbezüge in das geplante Baugebiet wurde mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie z.B. den Gebäudehöhen sowie auch einer möglichst einheitlichen Dachgestaltung mit Satteldächern eine entsprechende Einbindung des Baugebiets in die umliegenden Siedlungsgebiete sichergestellt.

### **Kultur- und Sachgüter**

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

## **3.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

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

### **Mensch**

Es wurde darauf hingewiesen, dass allgemeine Anforderungen zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung eingehalten werden müssen.

Die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu führte aus, dass vom benachbarten Lebensmittelmarkt keine schädlichen Umweltauswirkungen auf das Plangebiet einwirken werden. Weiterhin wurden die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs neu berechnet und gebeten diese in die Planung aufzunehmen. Es wurde dargelegt, dass zur Abschirmung von Lärmimmissionen des Straßenverkehrs zum Schutz von Freibereichen eine Lärmschutzanlage gefordert wäre, die die Gemeinde bereits in ihrer Abwägung für nicht umsetzbar begründet hat. Auch sollte in einer Festsetzung der Betrieb von Luftwärmepumpen geregelt werden. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA-Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Eine Festsetzung bzgl. der Errichtung und des Betriebes wird wie vorgeschlagen in die Satzung übernommen.

### **Tiere und Pflanzen**

Das Landratsamt Naturschutz äußert sich zu dem Bestand des Biotopes und das bereits vor Satzungsbeschluss eine Ausnahme bzw. Befreiung von den Verbotstatbeständen des § 30 Abs. 2 BNatSchG werden muss. Der Charakter des Biotops sei dauerhaft zu erhalten und der Wasserhaushalt darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Ableitung von Oberflächenwasser in das Biotop darf nicht vorkommen. Weiterhin wird angeregt in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass das Biotop auch während der Baumaßnahmen durch die Errichtung eines Bauzaunes zu schützen ist.

### **Wasser**

Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des Untergrundes sollte im Bebauungsplan eine Alternative zur Regenwasserbeseitigung aufgezeigt werden. Es wird in die Satzung aufgenommen, dass bei geringer Sickerfähigkeit die Ableitung in einen Regenwasserkanal zugelassen ist. Maßnahmen der Regenrückhaltung zur verzögerten Abgabe sind dabei zu prüfen.

Des Weiteren wird auf die Problematik und die Einschränkung von Blei-, Kupfer- und Zinkdächern verwiesen. Dies wird in die Satzung aufgenommen.

### **Landschaftsbild**

Aus der Öffentlichkeit wurde vorgebracht, dass ein Mischgebiet an der Stelle nicht angebracht, sondern vielmehr in den Gewerbepark unterzubringen sei. Weiterhin verbaut das Vorhaben die bisher

vom Ortseingang sichtbare Grüntensteinmauer und sollte von den Gemeinderäten nochmals überdacht werden.

#### **4 Begründung der Wahl der Planungsalternativen**

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

Seitens der Marktgemeinde Sulzberg war also lediglich noch zu prüfen, welche Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes möglich und realistisch sind. Aufgrund des Zuschnittes des Baugebietes ist die Anordnung der Baukörper und Bauräume nahezu alternativlos. Durch das konkrete Vorliegen eines gewerblichen Baugesuches im Plangebiet wurde entlang der Kreisstraße OA 6 ein Mischgebiet etabliert. Die Erschließung des Plangebietes verläuft über einen Anschluss an die Hochgratstraße. Eine direkte Anbindung an die Kreisstraße OA 6 wurde im Gemeinderat diskutiert und anhand einer Planvariante vorgestellt. Im Rahmen darauffolgender Eigentümergespräche wurde der Schluss gefasst, dass eine Anbindung an die Kreisstraße OA 6 mit einem Kreisverkehr aufgrund der Eigentumsverhältnisse der dafür benötigten Grundstücke noch nicht realisiert werden kann. Die Planung berücksichtigt jedoch einen Korridor der von Bebauung freigehalten wird, um bei einer späteren Erweiterung des nördlichen Bereiches des Marktes Sulzberg, die Erschließungsmöglichkeit aufzugreifen.