

Begründung/Umweltbericht

Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Markt Sulzberg plant die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sulzberg“. Die 6. Änderung dient der geringfügigen Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens. Dem Markt Sulzberg liegt hierzu eine konkrete Nachfrage vor. Da der Markt Sulzberg stets gewillt ist, Arbeitsplätze zu erhalten oder ggf. neu zu schaffen, um eine ausgewogene Ortsentwicklung zu erzielen, ergibt sich hieraus eine Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Ziel der Planung ist es, dem ansässigen Unternehmen durch die Arrondierung des Gewerbegebietes die Möglichkeit zu eröffnen, diesen Grundstücksteil ebenfalls für seinen Betrieb zu nutzen. Dieser Grundstücksteil wurde landwirtschaftlich nicht genutzt.

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf dargestellt wird, ist aufgrund der geringfügigen Änderung eine Anpassung nicht erforderlich.

Sonstige planungsrechtliche Voraussetzungen

Landesentwicklungsprogramm

Gem. dem Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt der Markt Sulzberg landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum.

Das Landesentwicklungsprogramm benennt für den allgemeinen ländlichen Raum folgende Ziele:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Ziel *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziel beizutragen.*

1.4.1 Hohe Standortqualität

Grundsatz *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut, wie vorhandene Strukturen ausgebaut werden.*

2.2.5. Entwicklung und Ordnung im ländlichen Raum

- Grundsatz *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,*
 - *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

5.1 Wirtschaftsstruktur

- Grundsatz *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 geringfügige Erweiterung des ansässigen Betriebes im Gewerbegebiet Sulzberg fördert die Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur des Ortes. Weiterhin werden die Standortvoraussetzungen für ein kleineres Unternehmen verbessert.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

- Grundsatz *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 Fläche wird bereits seit längerer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Regionalplan

Im Regionalplan Allgäu wird der Markt Sulzberg dem Stadt- und Umweltbereich im ländlichen Raum zugeordnet.

Westlich des Ortes Sulzberg verläuft entlang der Iller das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Illerschucht“. 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.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Allgäu begründen die geplante geringfügige Erweiterung der Gewerbeflächen im “Gewerbegebiet Sulzberg“:

Allgemeinde Ziele und Grundsätze

Grundsatz *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.*

Wirtschaft

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

Grundsatz *Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt, sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.*

Ziel *Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.*

Ziel *Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.*

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Allgäu stehen der Ausweisung entgegen:

Landwirtschaft

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

Aufgrund der angestrebten geringfügigen Erweiterung des ansässigen Betriebes und unter dem Aspekt, dass die Fläche bereits seit längerer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, erfolgt eine Qualifizierung des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes und die Stärkung der Betriebsstruktur im „Gewerbegebiet Sulzberg“.

Flächennutzungsplan

Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Eingrünungsfläche für das „Gewerbegebiet Sulzberg“ dar. Diese Eingrünungsfläche wird geringfügig nach Westen verschoben und im Bebauungsplan mit der bereits vorhandenen Bepflanzung als zu erhaltende Eingrünung festgeschrieben. Zudem ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf. Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächenvergrößerung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Umweltbericht

- 1.1** Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1 b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2 a BauGB)

Andere Planungen stehen der geringfügigen Erweiterung des „Gewerbegebietes Sulzberg“ nicht entgegen.

- 1.2.** Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2 a BauGB)

- 1.2.1.** Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Abs. 2 a und b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB)

Bei der Fläche handelt es sich um eine gekieste Fläche, die bereits seit vielen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Die Fläche wurde als Abstellfläche genutzt. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sulzberg“ soll diese Fläche im Rahmen des Baufensters auch einer Bebauung zugeführt werden und dem bestehenden Gewerbebetrieb eine bauliche Erweiterung ermöglichen
Ohne die Planung würde die Fläche weiterhin eine gekieste Fläche bleiben.

- 1.2.1.1** **Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

- Bestandsaufnahme

Aufgrund dessen, dass die Fläche gekiest ist, bietet Sie derzeit keinen Raum für Tiere und Pflanzen.

- Prognose bei Durchführung

Mit der Zulassung einer Bebauung innerhalb des Baufensters kommt es zu keinem Verlust von Lebensraum durch Versiegelung

- Prognose bei Nichtdurchführung

Die gekieste Fläche bietet weiterhin keinen Raum für Tiere und Pflanzen

1.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)

- Bestandsaufnahme

Die Erweiterungsfläche ist geologisch der „Allgäuer Faltenmolasse“ zuzuordnen. Hinweise auf Altlasten sind nicht bekannt.

- Prognose bei Durchführung

Mit der Zulassung einer Bebauung innerhalb des Baufensters kommt es zu einer Versiegelung des Bodens und somit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des vorkommenden Bodens. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren.

- Prognose bei Nichtdurchführung

Der Boden wird nicht versiegelt. Es bleibt beim bisherigen Bestand.

1.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)

- Bestandsaufnahme

Aufgrund dessen, dass die Fläche gekiest ist, ist eine gewisse Wasserdurchlässigkeit gegeben.

- Prognose bei Durchführung

Mit der Zulassung einer Bebauung innerhalb des Baufensters kommt es zu einer Versiegelung des Bodens. Die Versickerungsfähigkeit ist für diesen Bereich nicht mehr gegeben. Aufgrund der Geringfügigkeit ist die Beeinträchtigung nicht erheblich. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren.

- Prognose bei Nichtdurchführung

Die bestehende Wasserdurchlässigkeit bleibt erhalten.

1.2.1.4 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)

- Bestandsaufnahme

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die östlich und südlich vorhandenen Gewerbebetriebe. Richtung Norden grenzt es an landwirtschaftlich

genutzte Flächen. Nach Westen ist es durch einen Gehölzbestand begrenzt.

- Prognose bei Durchführung

Mit der Errichtung eines Baukörpers erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Durch die Festsetzung, dass der im Westen vorhandene Gehölzbestand zu erhalten ist, wird der Eingriff minimiert. Im Norden wird das Landschaftsbild durch die Festsetzung einer Eingrünung verbessert, damit es sich bestmöglich in die angrenzende Landschaft einfügt.

- Prognose bei Nichtdurchführung

Das Landschaftsbild wird nicht verändert.

1.2.1.5 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)

- Aufgrund der bereits geklärten Fläche ist mit keiner Artenvielfalt zu rechnen.

1.2.1.6 Schutzgut Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB)

Es befinden sich keine Biotop- oder Schutzgebiete in der überplanten Fläche.

1.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB)

- Bestandsaufnahme

Die Erweiterungsfläche schließt im Osten und Süden an das Gewerbegebiet an. Im Norden und Westen grenzt es an intensiv genutztes Gebiet an. Im Westen befindet sich in ca. 40 m Abstand eine Landwirtschaft.

- Prognose bei Durchführung

Bei der in Gewerbegebieten zulässigen Nutzung ist für die Erweiterungsfläche mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Sowohl die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wie auch die Landwirtschaft selbst, führen zu keinen Einschränkungen oder schädlichen Umwelteinwirkungen, da dies als örtüblich zu bewerten und zu dulden ist.

1.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB)

- Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.

1.2.1.9 Emissionen, Abfälle, Abwässer

- Bestandaufnahme

Vom bestehenden Gewerbegebiet gehen Lärm- und Geruchsemissionen aus. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und der Landwirtschaft treten teilweise Geruchsbelästigungen auf.

- Prognose bei Durchführung

Die Geruchsimmissionen auf der landwirtschaftlichen Nutzung sind als ortsüblich zu bezeichnen und hinzunehmen. Nutzungskonflikte aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes sind nicht zu erwarten. (siehe Schutzgut Mensch).

2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Erweiterung des „Gewerbegebietes Sulzberg“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. Art. 6 BayNatSchG 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.

Da es sich um eine relativ kleine Fläche handelt wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht angewandt. Durch die festgesetzte Eingrünung nach Norden, sowie den festgesetzten Erhalt des Wildwuchses nach Westen, wird der Eingriff minimiert. Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, auf seinem Grundstück 2 zusätzliche Bäume zu pflanzen, um den Eingriff vollständig zu kompensieren.