

M 1: 500

gem. §30 BNatSchG kartiertes Biotop "Gehölze südlich und nördlich von Maasbach" (Nr. 8326-0258-003)

Öffentliche Grünfläche

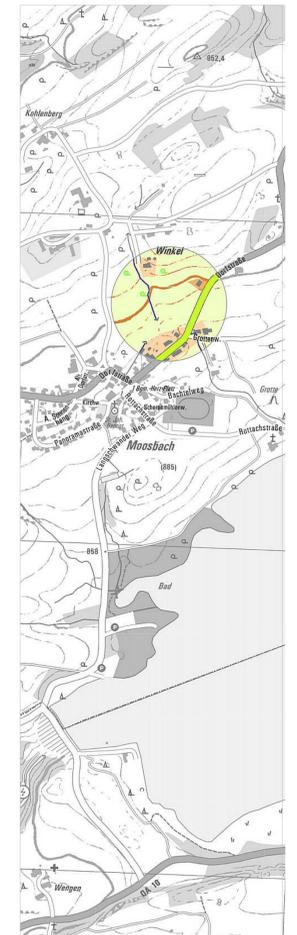
Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

	Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4
Bauordnungsgechl. Vorschriften	GRZ 0,35 Z II o	GRZ 0,30 Z II o	GRZ 0,40 Z III o	GRZ 0,40 Z III o
Planungsgechl. Festsetzungen	ED E2/D1 Wo	ED E2/D1 Wo	E8 E8 Wo	SD
Bauordnungsgechl. Vorschriften	SD	SD	SD	SD

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



Fassung 12.01.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Markt Sulzberg
Bebauungsplan "Winkelhalde"

N

72

5/1

73

2

86/6

86/4

87/28

87/4

87/29

87/12

656

656/1

86/3

90/1

90/2

655/4

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

1001

1002

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

1031

1032

1033

1034

1035

1036

1037

1038

1039

1040

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

1109

1110

1111

1112

1113

1114

1115

1116

1117

1118

1119

1120

1121

1122

1123

1124

1125

1126

1127

1128

1129

1130

1131

1132

1133

1134

1135

1136

1137

1138

1139

1140

1141

1142

1143

1144

1145

1146

1147

1148

1149

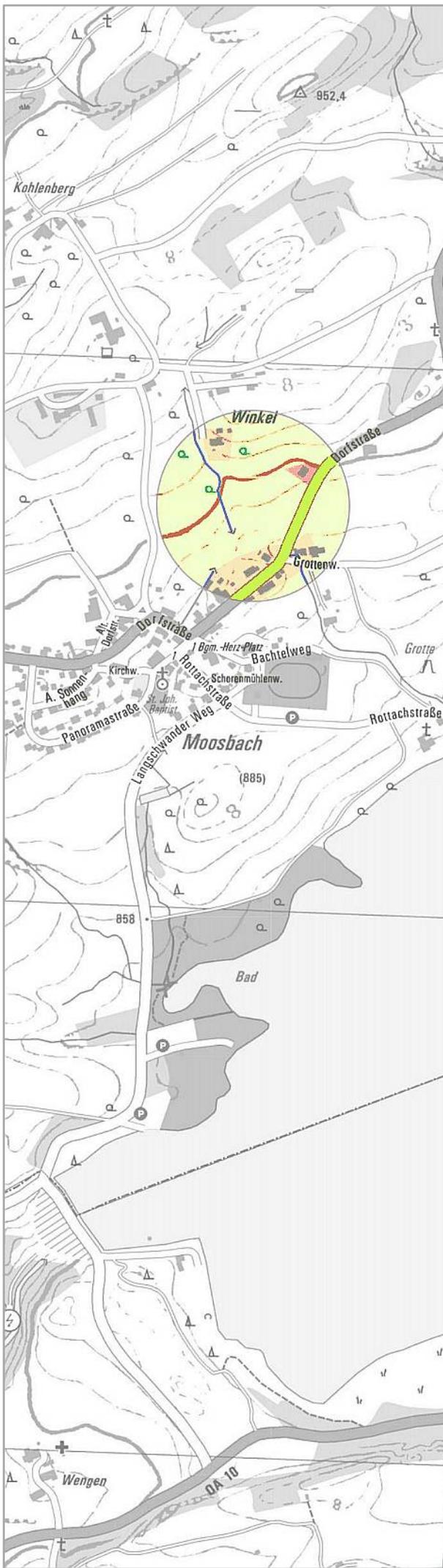
1150

1151

1152

1153

1154



Markt Sulzberg
Bebauungsplan "Winkelhalde"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	22
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	24
5	Hinweise und Zeichenerklärung	28
6	Satzung	37
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	39
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	57
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	86
10	Begründung – Sonstiges	89
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	93
12	Begründung – Bilddokumentation	94
13	Verfahrensvermerke	96

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

**1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Allgemeines Wohngebiet 1 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Ferienwohnungen im Sinne von nicht störenden Gewerbebetrieben werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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

2.2

WA₂

Allgemeines Wohngebiet 2 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Ferienwohnungen im Sinne von nicht störenden Gewerbebetrieben werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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

2.3 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

- 2.4 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**
- Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
-
- 2.5 Z**
- Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**
- Die Vollgeschossdefinition ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
-
- 2.6 WH m ü. NHN**
- Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
-
- 2.7 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (WH ü. NHN)**
- Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas). Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen sind die notwendigen bzw. erforderlichen Nebenanlagen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, wie z.B. Schlauchturm oder Übungsturm.
- Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite,

gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Wandhöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

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

2.8 0

Offene Bauweise

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

2.9



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.10



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

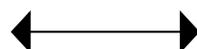
2.11



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.12



Hauptfirstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 5^\circ$; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.

Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Firstrichtung auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.13



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für Tiefgaragen, offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

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

2.14 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen

In den Baugebieten sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr und Kindergarten) sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für oben genannte Nebenanlagen (keine Garagen und Carports) wird die Zulässigkeit in den Baugebieten (WA₁ und WA₂) im Besonderen bestimmt:

- max. 16 m² Grundfläche;
- max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
- in einem Bereich von 0,80 m (gemessen ab Fahrbahnrand) zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze bzw. der Fläche für Garagen und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

- 2.15 **Bezugspunkte für Garagen in den privaten Grundstücken** Als Höhenbezugspunkte für Garagen gilt jeweils die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Zufahrt zur Garage. Hierfür ist das Deckenbuch im Bebauungsplan zu beachten. Der ermittelte Bezugspunkt darf maximal 0,25 m über- bzw. unterschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.16  **Flächen für den Gemeinbedarf; hier Feuerwehr**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Flächen für den Gemeinbedarf; hier Kindergarten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18 E.../D... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;** die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:
 - E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
 - D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)
- 2.19  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20

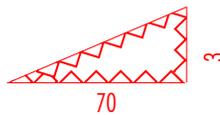


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten
- Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21

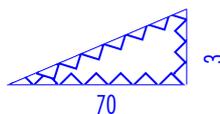


Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein.

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

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

2.22



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein.

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

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

2.23



Verkehrsflächen

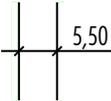
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fuß- und Radweg

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

- 2.25  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.26  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.27  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.28  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.29  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.30  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.31 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.32 **Abwasserbeseitigung und Behandlung von Niederschlagswasser in den Baugebieten** Die Abwasserbeseitigung in den Baugebieten ist im Trennsystem vorgesehen. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser über geplante Sammler der bestehenden Moosbacher Schmutzwasserkanalisation zugeleitet und dann über die Anlagen des AV Kempten dem Klärwerk Lauben zugeführt. Das Niederschlagswasser ist über geplante Regenwasser-Sammler zu der im unteren Teil des

Baugebietes situierten Regenrückhalteanlage zuzuleiten. Von hier ist es gedrosselt dem hier verlaufenden Bach einzuleiten.

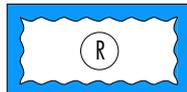
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.33 Hangwasser

Das in der Hanglage oberhalb des Baugebietes unter Umständen entstehende "wild abfließende Wasser" wird über Schutzwälle (Höhe ca. 30 – max. 50 cm) in den nördlichen Bauplatzgrenzen zum bestehenden Bachlauf zugeleitet. Am Ende des östlichen Teils der Ableitungsdämme ist die Anordnung eines Geschiebe- und Geröllfangs geplant. Der bestehende Bach wird dabei naturnah ausgestaltet und im unteren Bereich, wo er derzeit verrohrt verläuft, wieder geöffnet.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.34



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und gedrosselt in den durch das Plangebiet verlaufenden Bach einzuleiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.35



Öffentliche Grünfläche als Spielplatz und bachbegleitende Zone

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

2.36



Öffentliche **Grünfläche für die Wasserwirtschaft** ohne bauliche Anlagen, zulässig sind bauliche Anlagen, die der Abwehr von Naturgefahren dienen

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

2.37



Flächen für Abgrabungen; In dem gekennzeichneten Bereich ist eine Mulde zum Schutz vor Hangwasser auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17; Nr. 11.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.38



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Renaturieren der offenen Bachabschnitte
- Öffnen und Renaturieren der verdolten Bachabschnitte
- Anlegen eines extensiven Gewässerrandstreifens von je 5 m Breite ab der Gewässerböschungsoberkante
- Anlegen von naturnah gestalteten Retentionsbecken (siehe Planzeichnung)

Die Ausgleichsflächen sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.39 Förderung der Biodiversität auf öffentlichen Grünflächen

Die Bereiche der öffentlichen Grünflächen für die Wasserwirtschaft außerhalb der Retentionsbereiche sind durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) bei Verzicht auf Düngung und mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.40 Förderung der Artenvielfalt auf Privatgrundstücken

Zur naturnahen Gestaltung ist pro Grundstück eine mind. 8 m² große extensiv genutzte Blumenwiese durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu entwickeln. Insgesamt muss eine zusammenhängende Fläche mit einer Mindestbreite von 2 m entstehen. Die Blumenwiese ist entweder 1x/Jahr Ende September oder 2x/Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni) zu mähen.

Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln in diesem Bereich ist zu verzichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.41 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 20 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.42 Förderung der Artenvielfalt im Retentionsbereich

Die Böschungen der Retentionsbereiche müssen in einem Steigungsverhältnis von 1:3 oder flacher angelegt werden. Im Retentionsbereich ist nährstoffarmer Oberboden von mindestens 30 cm Mächtigkeit aufzutragen und nach Abschluss der Bauarbeiten eine autochthone Saatgutmischung von mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) einzusäen. Der Retentionsbereich ist nach dem Anwachsen der Saatgutmischung durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) bei Verzicht auf Düngung und mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen.

Die Sohle der Retentionsbereiche muss zumindest im Frühjahr und Sommer flach mit Wasser überspannt sein.

Unterhaltungsarbeiten sind im Herbst/Winter durchzuführen. Möglicherweise aufkommende Gehölze sind in diesem Zeitraum zu entfernen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.43 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.44 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.45 

Leitungsrecht zu Gunsten des Marktes Sulzberg zur Wartung und Instandhaltung der in diesem Bereich geplanten Maßnahmen zum Hangwasserschutz

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

2.46 

Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 2 "Bachbegleitende Bereiche" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.47 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher aus den unten genannten Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen für die Wasserwirtschaft sind mit Gehölzen aus der Pflanzliste 2 "Bachbegleitende Bereiche" zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Art. 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche

Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzlisten:

Pflanzliste 1: Straßenraum und Verkehrsbegleitgrün

Bäume 1. Wuchsklasse

Rot Ahorn	<i>Acer rubrum</i>
Silber Ahorn	<i>Acer saccharinum</i>
Zucker Ahorn	<i>Acer saccharum</i>
Rotblühende Rosskastanie	<i>Aesculus x carnea</i>
Schmalblättrige Esche	<i>Fraxinus angustifolia</i>
Rot Esche	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>
Amerikanische Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i>
Schwarznuß	<i>Juglans nigra</i>
Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>
Amerikanische Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Ahornblättrige Platane	<i>Platanus acerifolia</i>
Zerr Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>
Japanischer Schnurbaum	<i>Styphnolobium japonicum</i>
Silber Linde	<i>Tilia tomentosa</i>
Japanische Zelkove	<i>Zelkova serrata</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Dreispitz-Ahorn	<i>Acer buergerianum</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Herzblättrige Erle	<i>Alnus cordata</i>
Trompetenbaum	<i>Catalpa bignonioides</i>
Kuchenbaum	<i>Cercidiphyllum japonicum</i>
Baum Hasel	<i>Corylus corluna</i>
Manna Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Kobushi-Magnolie	<i>Magnolia kobus</i>
Europäische Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Samthaarige Stinkesche	<i>Tetradium daniellii</i>

Sträucher

Erlenblättrige Felsenbirne	<i>Amelanchier alnifolia</i>
Baum Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i>
Kupfer Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Ährige Felsenbirne	<i>Amelanchier spicata</i>
Julianes Berberitze	<i>Berberis julianae</i>
Thunbergs Berberitze	<i>Berberis thunbergii</i>

Blasenesche	Koelreuteria paniculata
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis
Ovalblättriger Liguster	Ligustrum ovalifolium
Pflaumenkirsche	Prunus cerasifera
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Persischer Eisenholzbaum	Parrotia persica
Sibirische Fiederspiere	Sorbaria sorbifolia
Gewöhnlicher Flieder	Syringa vulgaris

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzliste 2: Bachbegleitende Bereiche

Bäume 1. Wuchsklasse

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Silberpappel	Populus alba
Graupappel	Populus x canescens
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilia cordata
Flatterulme	Ulmus laevis

Bäume 2. Wuchsklasse

Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Reifweide	Salix daphnoides
Bruchweide	Salix fragilis

Sträucher

Grünerle	Alnus viridis
Waldrebe	Clematis vitalba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Deutsche Tamariske	Myricaria germanica
Traubenkirsche	Prunus padus
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriechrose	Rosa arvensis

Zimtrose	Rosa majalis
Schluchtweide	Salix appendiculata
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Lavendelweide	Salix eleagnos
Schwarzweide	Salix x nigricans
Purpurweide	Salix purpurea
Weißweide	Salix x rubens
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.48 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste 3 "Private Baugrundstücke" zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und 1 Strauch aus der u.g. Pflanzliste 3 "Private Baugrundstücke" zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Auf den Grundstücken am westlichen Rand des Plangebietes ist durch Pflanzung von Gehölzen aus der u.g. Pflanzliste eine Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft herzustellen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Art. 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche

Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Pflanzliste 3: Private Baugrundstücke

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigflügeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>

Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.49



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

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

2.50



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Winkelhalde" des Marktes Sulzberg

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

3

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Durch die Planung entsteht ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 9.187 m². Ein Teil dieses Ausgleichs wird noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht (2.454 m²). Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 6.642 m² wird auf einer Ausgleichsfläche aus dem gemeindlichen Ökokonto erbracht. Diese Ausgleichsfläche liegt auf der Fl.-Nr. 1447/5 (Gemarkung Sulzberg) nordwestlich von Pfaffenried und südwestlich von Aleuthe am Sulzberger Bach.

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen für die 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 (inkl. eines Kompensationsüberschusses von 5.247 m² (dunkel hinterlegt))



Lage der bestehenden Ausgleichsflächen/-maßnahmen für die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 (inkl. eines Kompensationsüberschusses von 4.500 m²)

①

Ergänzung der bestehenden Gehölze durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (mit hohem Wildobst-Anteil)

②

Die verbleibenden Offenland-Bereiche sind entweder durch regelmäßiges Entbuschen (z.B. im 5-jährigen Turnus) bzw. durch eine zeitlich befristete Beweidung mit Rindern oder Schafen (jeweils 1-2 Wochen im Frühjahr und Herbst) gehölzfrei zu halten.

- 4.1 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.2 SD** Als **Dachform für Hauptgebäude** ist das Satteldach zulässig. Bei einem Satteldach handelt es sich um zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehten geneigten Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First). Ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt. So genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig.
- Zur Einhaltung der Dachform müssen mind. 50% der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes als Satteldach ausgeführt werden. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Dachaufbauten, Widerkehre und Zwerchgiebel bleiben unberücksichtigt.
- Die o. g. Vorschrift zur Dachform gilt nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 4.3 Dachneigungen für Hauptgebäude** Die vorgeschriebene Dachform ist mit einer Dachneigung von 18-30° auszuführen. Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
- Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.6 Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 26°
 - max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
 - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
 - Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

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

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

4.7 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten: 0,50 m. Doppelhäuser sind mit einem einheitlichen Dachüberstand auszuführen.

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

4.8 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagensind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig. Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachdeckung auszuführen.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

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

4.9 Farben

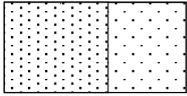
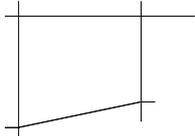
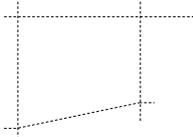
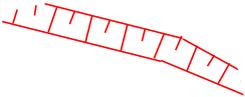
Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Farbe auszuführen.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

- 4.10 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 4.11 Stauraum vor Garagen** Bei Garagen ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:
- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Gartentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
 - keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 4.12 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten** Einfriedungen sind ausschließlich bis zu einer max. Höhe von 1,25 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Sämtliche Einfriedungen und Stützkonstruktionen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,80 m zurück zu versetzen.
- Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind
- optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.4 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.5 653/1 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.7  **Vorhandene Böschung** zum Zeitpunkt der Planaufstellung (beispielhaft aus der Planzeichnung; siehe Planzeichnung)
- 5.8 ● 572,58 **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.9



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; außerhalb des Geltungsbereiches

(siehe Planzeichnung)

5.10 **Förderung der Artenvielfalt**

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.11 **Förderung der Biodiversität im Retentionsbereich**

Der Retentionsbereich sollte naturnah mit (unterschiedlichen) Böschungswinkeln von 1:3 bis 1:5 gestaltet werden. Mindestens 30 cm möglichst nährstoffarmer Oberboden sind aufzubringen und die Böschungen sind mit gebietsheimischem Saatgut (s. Hinweis "gebiets-eigenes Saatgut") anzusäen. Hierfür eignet sich eine Mischung aus krautigen Pflanzen (Einjährige, Zweijährige, Stauden sowie Gräser). Im Retentionsbecken sollte zumindest im Frühjahr und Sommer Wasser stehen; die Unterhaltung des Beckens sollte im Herbst und Winter erfolgen. Das Aufkommen von Gehölzen sollte vermieden werden.

5.12 **Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des §44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb

der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

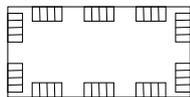
5.13 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

5.14 Biotopschutz

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

5.15



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Biotop "Gehölze südlich und nördlich von Moosbach" (Nr. 8328-0258-003) im Sinne des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.16 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

- 5.17 Standorte für die Straßenbeleuchtung** Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Markt Sulzberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 5.18 Grundwasserdichte Untergeschosse** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschosse ausgeführt werden. Grundsätzlich sollten Unterkellerungen an Gebäuden in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.
- 5.19 Überflutungsschutz (Hangwasser)** Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.
- 5.20 Altlasten und Bodenschutz** Sollten bei Aushubarbeiten o.ä. organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der

festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsf lächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.21 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

5.22 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

5.23 Spielplatz

Gemäß Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Gesamtwohnfläche.

5.24 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.25 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: Januar 2021

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer

oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Anlagen zur Niederschlagswasser-Rückhaltung und -Ableitung sind entsprechend der geltenden technischen Regelwerke (DWA-M 153, DWA-A 102 und DWA-A 117) zu planen und auszuführen.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich der Markt Sulzberg vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Der Markt Sulzberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Da die landwirtschaftlichen Arbeiten stark Witterungs- und Jahreszeitabhängig sind, können die verantwortlichen Emissionen auch an Wochenend- und Feiertagen, sowie den Abend- und Nachtstunden auftreten.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

- 5.26 Plangenaugigkeit** Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder der Markt Sulzberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.
- 5.27 Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).
Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Sulzberg den Bebauungsplan "Winkelhalde" in öffentlicher Sitzung am 26.01.2023 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Winkelhalde" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 12.01.2023.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Winkelhalde" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 12.01.2023. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 12.01.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

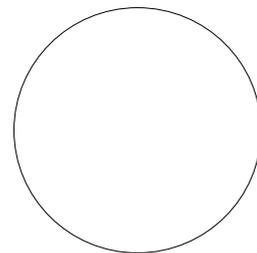
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 Inkrafttreten

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

Sulzberg, den

.....
(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt am nordöstlichen Ortseingang des Ortsteiles "Moosbach" zwischen dem bestehenden Siedlungskörper und der nördlich davon gelegenen Feuerwehr. Südlich befindet sich Wohnbebauung. Westlich, nördlich und östlich schließen an den Bereich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich neben der Feuerwehr vereinzelte Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Außenbereich. Durch das Plangebiet verläuft ein derzeit verdolter Graben, der im Zuge der weiteren Planung geöffnet und verlegt werden soll.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 297 (Teilfläche), 653/1, 653/2, 654 (Teilfläche), 656 (Teilfläche), 657/6 (Teilfläche) der Gemarkung Moosbach.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich mit dem Feuerwehrgebäude im Nord-Osten des Geltungsbereiches ein einzelnes bestehendes Gebäude, ansonsten ist das Plangebiet vollständig unbebaut. Zudem sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente innerhalb des Geltungsbereiches.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist einen kontinuierlichen Abstieg des Geländes im Nord-Süd-Gefälle auf. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 6,25% bzw. 3,6° und verläuft relativ gleichmäßig ohne markante Geländeversetze. Die Anschlüsse an die "Dorfstraße" sind dabei unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

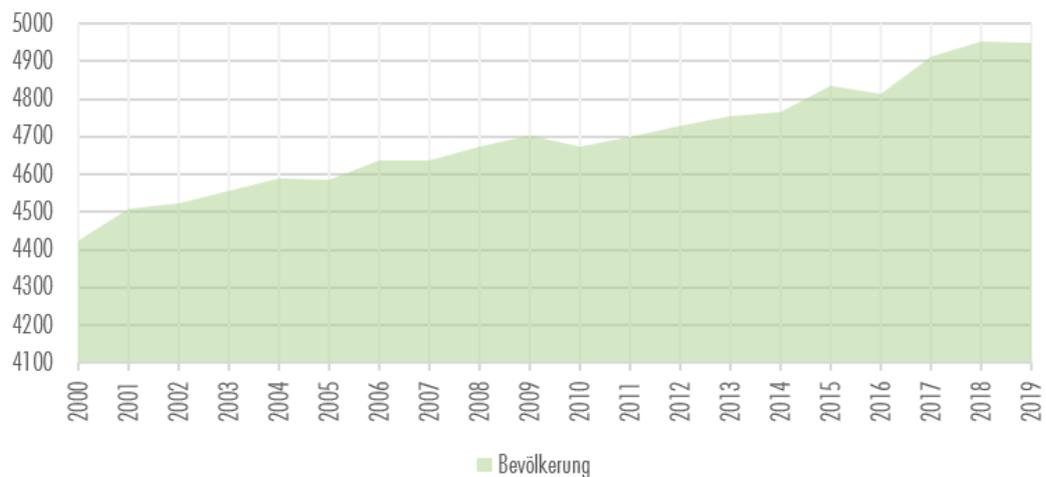
7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Winkelhalde" dient primär der Ausweisung eines Wohngebietes im Ortsteil "Moosbach", der eine Bebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern sowie entlang der Kreisstraße mit vier Mehrfamilienhäusern zulässt. Durch die Realisierung des Baugebietes soll Wohnfläche zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung geschaffen werden. Im Norden des

Geltungsbereiches befindet sich bereits ein bestehendes Feuerwehrgebäude. Dieses soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werde. Zudem soll in diesem Bereich die Unterbringung eines Kindergartens für die ortsansässige Bevölkerung zu ermöglicht werden.

- 7.2.2.2 Dem Markt Sulzberg liegen bereits zahlreiche Anfragen für Wohnbaugrundstücke aus der ortsansässigen Bevölkerung vor. Konkret listet der Markt Sulzberg zum Zeitpunkt der Planaufstellung Anfragen für einen Bauplatz von über 200 Bürgerinnen und Bürgern. Dieser vorhandene Bedarf kann durch die bereits ausgewiesenen Wohnbaugebiete sowie die wenigen bestehenden Baulücken im Siedlungsgefüge nicht gedeckt werden.
- 7.2.2.3 Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es dem Markt nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Im Markt Sulzberg gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Zudem ist die letzte Wohngebietsausweisung (Bebauungsplan "Seeblickstraße") in diesem Ortsteil bereits 8 Jahre her und fast vollständig umgesetzt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich noch drei unbebaute Grundstücke. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Moosbach-Südwest" noch zwei unbebaute Wohnbaugrundstücke. Diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen dem Markt nicht für eine Veräußerung an interessierte Bauherren zur Verfügung. Darüber hinaus ist der Ortsteil "Moosbach" bereits flächendeckend bebaut. Lediglich eine einzelne Baulücke (Fl.-Nr. 26) steht für eine Bebauung potentiell zur Verfügung (s. Anlage 1).
- 7.2.2.4 Derzeit befindet sich der Bebauungsplan "Zanderstraße" (rechtskräftig seit 26.04.2018) im Ortsteil "Öschle" in der Umsetzung. In diesem Bereich hat der Markt Sulzberg ein 1,93 ha großes Wohngebiet zur Bereitstellung von Bauplätzen für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie für Hausgruppen ausgewiesen. Insgesamt sind ca. 36 Wohnbaugrundstücke zur Deckung des Bedarfs der örtlichen Bevölkerung entstanden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dieser Bebauungsplan noch nicht umgesetzt, es ist jedoch bereits ersichtlich, dass die große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken allein durch diesen Bebauungsplan und die wenigen, vorhandenen Baulücken im Markt nicht gedeckt werden kann (s. Anlage 2).
- 7.2.2.5 Im Markt "Sulzberg" gibt es noch vereinzelte Grundstücke, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen oder die als Baulücke im Innenbereich derzeit bebaubar sind (s. Anlage 3). Am nördlichen Ortsrand des Marktes gibt es derzeit darüber hinaus im Flächennutzungsplan einen als "Wohnbaufläche" dargestellten Bereich, für den es noch keinen Bebauungsplan gibt und der folglich auch derzeit nicht bebaubar ist. Diese Darstellung soll jedoch für eine zukünftige Baugebietsausweisung zur Abrundung des Ortsrandes erhalten bleiben (s. Anlage 4).
- 7.2.2.6 Der Markt Sulzberg verzeichnet eine seit Jahrzehnten stetig ansteigende Bevölkerungszahl. In den vergangenen 20 Jahren stieg die Bevölkerungszahl um ca. 11,9% von 4.424 Einwohnern im Jahr 2000 auf 4949 Einwohner zum Stichtag 31.12.2019. Lediglich in den letzten Jahren ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen, der jedoch dem allgemeinen Trend nicht entgegensteht. Aufgrund

der insgesamt stark steigenden Bevölkerungszahlen ist davon auszugehen, dass mittelfristig kein gegenteiliger Entwicklungstrend zu erwarten ist. Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ist jedoch nicht nur die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen, sondern auch weitere, insbesondere demographische Entwicklungen, die den Wohnraumbedarf des Marktes Sulzberg beeinflussen. Seit Jahren ist ein bundesweiter Trend zu beobachten, der sinkende Belegungsdichten des zur Verfügung stehenden Wohnraums zeigt. Dies äußert sich beispielsweise auch in einem Trend zu Einpersonenhaushalten und einer steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche, die im Ergebnis zu einem steigenden Bedarf nach Wohnraum führt. Die Deckung dieses Bedarfes ist innerhalb des Marktes Sulzberg wichtig, um vor allem junge Familien von einer Abwanderung in andere Gemeinden abzuhalten.

Bevölkerungsentwicklung Markt Sulzberg
2000 - 2019



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2020

Der Bedarf an Wohnraum im Markt Sulzberg konzentriert sich aufgrund der diversen Anforderungen aus der Bevölkerung nicht ausschließlich auf Einfamilienhäuser. Zur Sicherstellung eines breiten Angebotes an Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen und vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist es dem Markt Sulzberg wichtig, unterschiedliche Wohnformen zu fördern. Bei der Ausweisung des Wohngebietes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung deshalb darauf geachtet, nicht ausschließlich Einfamilienhäuser festzusetzen, sondern auch Wohnraum in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen. Damit wird der Teil der Bevölkerung angesprochen, der sich bewusst gegen ein Einfamilienhaus entscheiden, der finanziell nicht in der Lage sind ein Einfamilienhaus zu erwerben oder dessen Lebenssituation ein gewisses Maß an Flexibilität erfordert.

Nicht zuletzt aufgrund junger Familien im Marktgemeindegebiet ist der Bedarf für einen Kindergarten im Ortsteil Moosbach gegeben, der ebenfalls im Änderungsgeltungsbereich umgesetzt werden soll. Grundsätzlich sieht der Markt Sulzberg eine organische und auf den Bedarf abgestimmte

Siedlungsentwicklung vor, die sich sowohl auf die Wohnraumentwicklung als auch die zur Verfügungstellung sozialer Infrastruktur konzentriert.

7.2.2.7 Dem Markt Sulzberg erwächst daher das Erfordernis, bauleitplanerisch tätig zu werden.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, Standortwahl

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Sulzberg als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- 8.1 Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.
- 8.3.1 Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

- 7.2.3.2 Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Wie unter "Erfordernis der Planung" bereits erläutert wurde, bestehen im Markt Sulzberg lediglich vereinzelte Baulücken, die dem großen Bedarf nach Wohnbauflächen nicht gerecht werden (s. Anlagen 1-4).
- 7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
 - B IV 1.1 Der flächendeckende öffentliche Personennahverkehr soll in allen Nahverkehrsräumen insbesondere im Hinblick auf Taktverkehre und abgestimmte Anschlüsse ausgebaut werden. [...]
 - B IV 3.1.2 Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.
 - B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
 - B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
 - B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
 - B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

- 7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.5 Der Markt Sulzberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Wohnbauflächen", "Eingrünung von Bauflächen", "Flächen für die Landwirtschaft", Fließgewässer" und Bachöffnung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nur teilweise übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.6 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan umgesetzt, da im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die dargestellte Bachrenaturierung durchgeführt werden soll.
- 7.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.8 Für faktische Überschwemmungsgebiete sind die Vorschriften des § 78 ff WHG anzuwenden. Demzufolge ist die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise möglich, sofern die in § 78 Abs. 2 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Diese liegen vor, wenn:
1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt
 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und

die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 S. 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

7.2.3.9 Ferner sind die folgenden wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftlichen Belange zu nennen, die insbesondere im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Siedlungsbebauung zu beachten sind:

- Anlagen am Gewässer (vgl. z.B. insbesondere § 36 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerausbau (vgl. z.B. insbesondere § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerbenutzung (vgl. z.B. insbesondere § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandsteifen (vgl. z.B. insbesondere § 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung (vgl. z.B. insbesondere § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- wild abfließendes Wasser (§ 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Überschwemmungsgebiet (§ 76 ff. WHG i.V.m. BayWG)

7.2.3.10 Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes bedarf es der eingehenden Betrachtung des im Plangebiet verlaufenden Bachlaufs. Dieser fließt über den im Norden gelegenen Hang aus dem ca. 35-40 m höher gelegenen Bereich Winkel / Mooswiesen zu. Im Plangebiet selbst ist das Gewässer eher als Wiesengraben zu bezeichnen, der stetig wasserführend ist. Die Hälfte des Bachlaufs innerhalb des Plangebietes ist derzeit mit einem Kanalrohr DN 500 verrohrt. Bereits im Vorfeld wurde zur Abschätzung der Möglichkeiten der Integration des Bachs in die Bebauung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (WWA) Kontakt aufgenommen und die hydraulischen Randbedingungen abgestimmt. So wurden bereits im März 2021 durch das WWA die nachfolgenden Werte bestimmt, mit denen dann auch die weiteren Betrachtungen und zugehörigen Berechnungen durchzuführen sind:

Einzugsgebiet:	0,13 km ²
max. Fließweg:	0,69 km
max. Höhendifferenz:	44 m
HQ 1 inkl. KF	0,19 m ³ /s +/- 30 % (= > max. 0,25 m ³ /s)
HQ 100 inkl. KF	1,10 m ³ /s +/- 30 % (= > max. 1,54 m ³ /s)

Des Weiteren wurde in den Vorgesprächen mit dem WWA vereinbart, dass der Bachlauf innerhalb des Plangebietes hydraulisch auf einen Abfluss von HQ 100 inkl. KF (= 1,54 m³/s = max.) zuzüglich 50 cm Freibord ausgelegt wird. Auch soll hier der gesamte Verrohrungsbereich geöffnet werden und naturnah gestaltet werden. Dazu wurde noch abgestimmt, dass am Hangfuss vor dem Plangebiet ein Geröll- und Gehölzfang installiert wird, um Bachverlegungen zu vermeiden.

Alle oben genannten amtsseitigen Vorgaben wurden bereits im Zuge der Beratungen zum Bebauungsplan bzw. im Rahmen des Vorentwurfs und der Entwurfsplanung berücksichtigt. Entsprechend wird das Gewässer zukünftig eine erheblich bessere Gestaltung (mäandrierend,

Niedrigwassergerinne, Hochwasserabflußleistung) erfahren, als dies derzeit der Fall ist. Dazu kommt, dass mit dem geplanten Ausbau nicht nur die Hochwasserfreiheit des Plangebietes erreicht wird, sondern zusätzlich die benachbarten bestehenden bebauten Bereiche zukünftig keine Hochwassergefährdung mehr erfahren. Nach entsprechender Reife des Bebauungsplanes erfolgt im nächsten Schritt ergänzend zu der Vorplanung mit Vordimensionierung die Detailplanung nebst auf diesem Planungsstand basierenden hydraulischen Nachweisen sowie Einleitung des zugehörigen wasserrechtlichen Verfahrens.

7.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Der Standort "Winkelhalde" eignet sich aufgrund der Anbindung über die Kreisstraße "OA 11", die östlich des Plangebietes verläuft, sowie den direkten Anschluss an den Siedlungskörper des Ortsteiles "Moosbach" aus. Hinzu kommt die landschaftlich attraktive Lage des Gebietes, die sich für die Realisierung eines Wohngebietes hervorragend eignet.

7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Bei der Umsetzung wird darauf geachtet, unterschiedliche Formen von Wohnraum bereit zu stellen, die ein möglichst breites Spektrum der Bevölkerung mit unterschiedlichen Wohnraumbedürfnissen ansprechen soll. Darüber hinaus sollen die Voraussetzungen zur Errichtung eines Kindergartens geschaffen werden, der dem Ortsteil "Moosbach" diesen soll. Zusätzlich soll das bereits bestehende Gebäude der Feuerwehr planungsrechtlich gesichert werden.

7.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

7.2.4.4 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage (s. Anlagen 1-4) beigefügt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar.

7.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus) verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

- 7.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

- 7.2.5.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Winkelhalde" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf in zwei Alternativen entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt.
- 7.2.5.2 Es wurden zwei städtebauliche Entwurfsalternativen 1 und 2 ausgearbeitet (Fassung vom 09.07.2020). Die Entwurfsalternative 1 sieht eine Bebauung überwiegend durch Einfamilienhäuser und durch drei Mehrfamilienhäuser vor, während die Alternative 2 im Süden im unteren Hangbereich insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser mit begrünten Flachdächern vorsehen. Auf der Sitzung des Marktgemeinderates vom 09.07.2020 wurden die beiden Entwurfsalternativen vorgestellt und eine beschlossen, dass die Entwurfsalternative 1 weiterverfolgt werden soll.
- 7.2.5.3 Für die Entwurfsalternative 1 wurden nach Überarbeitung zwei Unteralternativen erarbeitet (Alternative 1.1 und 1.2 vom 07.02.2021). Beide Entwurfss Fassungen der Alternative 1 sehen eine doppelte Erschließung über die Kreisstraße "OA 11" vor, die östlich entlang des Planungsgebietes verläuft. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt ringförmig und sieht darüber hinaus zwei Auslässe nach Westen für zukünftige Wohngebietserweiterungen vor. Für die Bebauung des Gebietes werden im vorderen Bereich Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die teilweise durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden. Die übrige Bebauung soll durch Einfamilienhäuser erfolgen, da der Bedarf im Markt Sulzberg für diesen Typen besonders groß ist. Der bereits im Plangebiet vorhandene wasserführende Graben wird im Zuge der Entwicklung des Gebietes als naturnaher Erholungsraum gestaltet.
- 7.2.5.4 Bei der Entwurfssfassung Alternative 1.1 wurden für die Mehrfamilienhäuser entlang der Kreisstraße entwickelt, die hierin als Punkthäuser mit Zeltdach vorgesehen sind. Die Entwurfssfassung Alternative 1.2 sieht für diese Mehrfamilienhäuser ein Satteldach vor.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, den bestehenden Siedlungskörper zu erweitern und dabei bestehende Strukturen aufzugreifen. Gleichzeitig sollen bereits zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt werden, die den Siedlungskörper abrunden. Das bestehende Gebäude der Feuerwehr soll sinnvoll eingebunden werden.

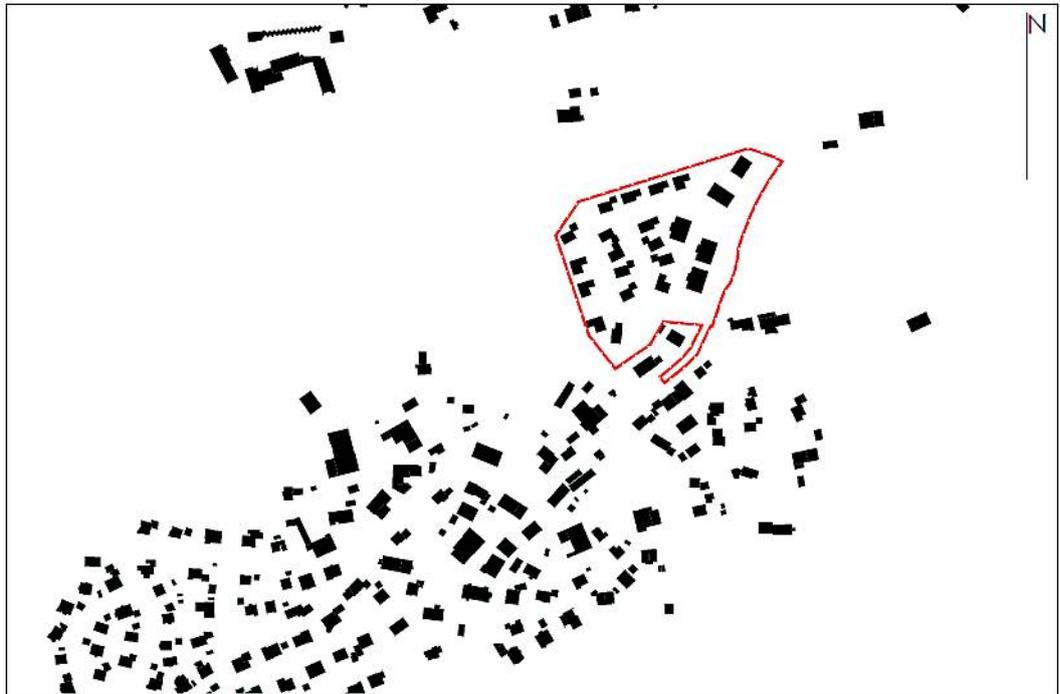


Abbildung: Schwarzplan des Ortsteils "Moosbach" mit Darstellung des Plangebietes

- 7.2.6.2 Durch die naturnahe Gestaltung des wasserführenden Grabens, der das Plangebiet in Nord-Süd bzw. West-Ost-Richtung durchfließt wird eine hohe Aufenthaltsqualität für das Gebiet geschaffen. Im südlichen Bereich ist darüber hinaus eine große Freifläche vorgesehen, in der neben der Retention auch ein Spielplatz für das Gebiet entstehen soll. Dadurch wird ein Begegnungsraum für die Bewohner neu zu errichtenden Gebäude geschaffen.
- 7.2.6.3 Die Anordnung der Gebäude ist so gewählt, dass eine attraktive Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird und gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien durch wirtschaftliche Betreibung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ermöglicht. Eine Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll und würde eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen erschweren. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energieeinsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heizzwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem

durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäudeanbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.7.1 Für den Bereich der geplanten Wohngebäude ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 und ein allgemeines Wohngebiet 2 vorgenommen. Dies ist sinnvoll, da für die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser ein großzügigeres Maß an Nutzungen ermöglicht werden soll.

Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben. Eine zu starke Einschränkung wäre jedoch nicht sinnvoll, da eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung angestrebt werden soll, die die bestehenden Nutzungen im Ortsteil sinnvoll ergänzt.

7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet 1 soll die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Fehlentwicklungen vermeiden. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur des Ortsteiles und der geplanten Ausrichtung des Gebietes sind derartige Nutzungen zwar grundsätzlich vertretbar, eine allgemeine Zulässigkeit wäre aus städtebaulicher Sicht für die abseits der Haupteinfahrtsstraße Kreisstraße "OA 11" gelegenen Grundstücke jedoch nicht gewünscht und soll deshalb vermieden werden. Die Gefahr, den Gebietscharakter durch die Einschränkung zu unterlaufen, besteht daher nicht. Für das allgemeine Wohngebiet 2 erfolgt eine Einschränkung der Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) dahingehend, dass Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Hier wird das Spektrum der zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 auf Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke beschränkt.
- Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Grund für den grundsätzlichen Ausschluss dieser Nutzung ist das Überangebot an freizeitgenutzten Zweitwohnungen und Ferienwohnungen in der Region und auch konkret im Markt Sulzberg. Der Markt ist darum bemüht, vorrangig dauerhaften Wohnraum für die Einwohner*innen Sulzberg zu schaffen und somit einen lebendigen Ort zu schaffen. Aus dem gleichen Grund erfahren Ferienwohnungen im Sinne von nicht störenden Gewerbebetrieben einen grundsätzlichen Ausschluss.
- Grundsätzlichen Ausschluss in beiden Gebieten erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die

genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA 1 und WA 2) Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 für den Typ 3 und Typ 4 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Für die Typen 1 und 2 werden auf die jeweiligen Grundstücksgrößen angepasste Grundflächenzahlen gewählt, die für das Gebiet angemessene und zeitgemäße Wohnformen ermöglichen. Die festgesetzte GRZ liegt für diese Typen bei einer GRZ von 0,30 bzw. 0,35. Die getroffenen Festsetzungen stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Vorgabe dar. Sie orientieren sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie an der angrenzenden bestehenden Bebauung.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des

Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt aus städtebaulichen Gründen. In Kombination mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe sind städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- Die Festsetzung von Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

7.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

7.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

Die festgesetzten Baufenster sind so ausgerichtet, dass die zu errichtenden Gebäude weder durch die vorhandene Topographie noch Vegetation verschattet werden können und damit eine effiziente Bewirtschaftung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den entsprechenden Grundstücken gewährleistet wird. Die Förderung regenerativer Energien stellt einen zentralen Aspekt bei der Planung nachhaltiger Baugebiete dar. Gleichzeitig soll den Bauherren jedoch auch ein gewisses Maß an Flexibilität bei der genauen Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück ermöglicht werden, sodass die Baufenster über die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl hinausgehen.

7.2.7.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem

Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- 7.2.7.7 Die Bezugspunkte für Garagen sind so festgesetzt, dass sie auf das jeweilige Straßenniveau abgestimmt sind. Sie werden durch Interpolation jeweils in der Mitte der Zufahrt zur geplanten Garage ermittelt. Der festgesetzte Puffer von 0,25 m erlaubt minimale Korrekturen des ermittelten Bezugspunktes. Dies ist sinnvoll, da eine exakte Ermittlung aufgrund des teilweise stark bewegten Geländes schwierig und fehleranfällig ist. Die Möglichkeit, den ermittelten Bezugspunkt in kleinem Maße anzupassen, ist aus diesem Grund sinnvoll und verhindert Fehlentwicklungen.
- 7.2.7.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Gleichzeitig soll jedoch eine effiziente und nachhaltige Bebauung mit hoher Wohndichte unter möglichst schonendem Umgang mit den verfügbaren Flächen ermöglicht werden.
- 7.2.7.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.7.10 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wandhöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.8 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 7.2.8.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bereich der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches erfolgt zur Sicherung des Grabens zur Ableitung von wild abfließendem Hangwasser.
- 7.2.8.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um

architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

- 7.2.8.3 Im Bereich des Neubaugebietes ist eine Trafostation eingeplant. Im Falle einer Verlegung des geplanten Standortes könnte auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.2.8.4 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.8.5 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar (Kindergarten).

Im Bereich der bestehenden Feuerwehr und des geplanten Kindergartens ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Kreisstraße "OA 11" an der nördlichen Zufahrt zum Ortsteil "Moosbach" angebunden und verfügt damit über gute Anbindungen an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ein Hinausversetzen des Ortseingangsschildes in den Bereich des bestehenden Feuerwehrgebäudes und damit eine Reduktion der zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h auf 50 km/h. Durch diese Maßnahme in Verbindung mit einer Verbreiterung der Kreisstraße ist die Ausweisung von Wohnbaufläche und die Erschließung über diese Straße möglich.
- 7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Moosbach" mit der Linie 30 gegeben.
- 7.2.9.3 Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße "OA 11" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.
- 7.2.9.4 Die Zufahrt des zukünftigen Kindergartens ist ausschließlich über die neue Erschließungsstraße in dem Baugebiet geplant. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll keine weitere Zufahrt direkt von der Kreisstraße möglich sein. Um dies sicherzustellen, ist für das Grundstück des Kindergartens ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
- 7.2.9.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

- 7.2.9.6 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes wird im Bereich der Erschließungsstraße "OA 11" ein zusammenhängendes Fußwegenetz geschaffen, sodass eine Erreichbarkeit des neuen Baugebietes und insbesondere des geplanten Kindergartens im Norden des Geltungsbereiches sicher möglich ist.
- 7.2.9.7 Höhenpunkte im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen sind als Hinweis für die Bauherren eingearbeitet. Abweichungen von dieser Höhenlage sind jedoch im Rahmen der Ausführung der Straße möglich.
- 7.2.9.8 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Kreisstraße "OA 11" auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 15,00 m kann nach Abstimmung mit dem Landratsamt Oberallgäu auf 12,00 m bzw. 10,00 m verkürzt werden, ohne eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit darzustellen. Im Bereich der "Flächen für die Feuerwehr" ist eine Einschränkung baulicher Anlagen vorgesehen, um auch weiterhin die bereits bestehenden Stellplätze und die Zufahrt von der Kreisstraße "OA 11" zu ermöglichen.

7.2.10 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 7.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der östlich verlaufenden Kreisstraße "OA 11" ein. Gemäß der Straßenverkehrszählung des Bayerisches Staatsministeriums aus dem Jahr 2015 weist diese eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 500 Fahrzeugen auf. Gemäß einer überschlägigen Berechnung des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Umweltschutz, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2030 sind bei einer zulässigen Geschwindigkeit der Kreisstraße von 50 km/h keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet zu erwarten. Da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ortsschild nordöstlich des Plangebiets versetzt wird und somit entlang des Baugebietes die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h beträgt, sind keine Konflikte aufgrund von Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten.
- 7.2.10.2 Nördlich innerhalb des Geltungsbereichs besteht das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr Moosbach-Untergassen. Die Nutzungszeiten der Regelnutzungen des Feuerwehrhauses überschneiden sich nicht mit den Nutzungszeiten des angrenzenden Kindergartens. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Umweltschutz, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist daher ausgehend von der Feuerwehr mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet zu rechnen.
- 7.2.10.3 Im Nordosten des Plangebiets ist ein Kindergarten mit einem Blockheizkraftwerk geplant. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Blockheizkraftwerks ist

nachzuweisen, dass dieses die derzeit gültigen immissionsschutzfachlichen Anforderungen (TA Lärm, TA Luft, 44. BImSchV) einhält.

- 7.2.10.4 Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) auftreten. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zur Errichtung von Luftwärmepumpen enthalten.
- 7.2.10.5 Um auszuschließen, dass Lärmkonflikte aufgrund der Tiefgaragenein- und -ausfahrt zu erwarten sind, wurde eine überschlägige Berechnung der Lärmemissionen durchgeführt. Bei einer Tiefgarage mit 48 Stellplätzen (Annahme drei Mehrfamilienhäusern mit je acht Wohneinheiten) ist gemäß der Parkplatzlärmstudie tags mit insgesamt 115 (7,2 pro Stunde) und in der ungünstigsten Nachtstunde mit 4,3 Bewegungen zu rechnen. Gemäß der Formel 12 der Parkplatzlärmstudie errechnen sich daraus für die Tiefgaragenöffnung abgestrahlte flächenbezogene Schall-Leistungspegel von tags $L_{W,1h} = 58,7 \text{ dB(A)}$ und nachts $L_{W,1h} = 56,3 \text{ dB(A)}$. Bei einer Dimensionierung der Öffnung mit 5 m Breite und 4 m Höhe sowie einer zusätzlichen Berücksichtigung einer 20 m langen Zufahrt inkl. einer Steigung von 15 % wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet im Tageszeitraum selbst direkt an der Öffnung und an der Zufahrt eingehalten. Nachts wird der zulässige Immissionsrichtwert bereits in einem Umkreis von rund 16 m um die Tiefgaragenöffnung und von rund 10 m um die Zufahrt eingehalten. Lärmkonflikte außerhalb des genannten Umkreises sind daher nicht zu erwarten. Gegebenenfalls ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren ein detaillierter Nachweis der Einhaltung zu erbringen, falls eine schützenswerte Nutzung innerhalb des oben genannten Umkreises geplant wird.
- 7.2.10.6 Für die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten bekannt.
- 7.2.10.7 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.11 Gebäudetypen

- 7.2.11.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist im Bereich der Einfamilienhäuser im Geltungsbereich vorgesehen. Er kann als Einfamilienhaus oder Doppelhaus umgesetzt werden. Aufgrund der Größe der geplanten Baugrundstücke liegt die festgesetzte GRZ mit 0,35 und damit unterhalb der für Allgemeine Wohngebiete (WA) vorgeschlagenen Orientierungswertes von 0,40 gem. BauNVO. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro Einzelhaus und eins Doppelhaus begrenzt.
 - Typ 2 ist ebenfalls als Einfamilien- oder Doppelhaus umsetzbar. Durch die festgesetzte GRZ von 0,30 sollen auf den größeren Grundstücken im Geltungsbereich angemessene Gebäude

ermöglicht werden. Pro Einzelhaus sollen zwei Wohneinheiten realisierbar sein, im Doppelhaus eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

- Typ 3 ist gegenüber des geplanten Kindergartens im Gebiet und entlang der Kreisstraße als Mehrfamilienhaus mit bis zu acht Wohneinheiten vorgesehen. Um eine möglichst effiziente Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten, wird die GRZ von den Typen 3 auf 0,40 festgesetzt. Dadurch wird eine angemessene Bebauung des Grundstücks ermöglicht, ohne in den sensiblen Bereich zu massiv zu wirken.
- Typ 4 ist für die Gemeinbedarfsflächen des Gebietes vorgesehen, in denen sich zum einen die Feuerwehr befindet und zum anderen der geplante Kindergarten errichtet werden soll. Die GRZ wird auf 0,40 begrenzt, um ein Einfügen in die Umgebungsbebauung sicherzustellen.

8 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

8.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Winkelhalde" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Winkelhalde" wird ein allgemeines Wohngebiet nordöstlich des Ortsteiles Moosbach ausgewiesen.

8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünlandflächen am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Moosbach, der südöstlich des Hauptortes Sulzberg am "Rottachsee" liegt. Das überplante Gebiet schließt im Süden an Bestandsbebauung des Ortsteiles Moosbach an und integriert das im Nordosten bereits bestehende Feuerwehrgebäude. Im Osten wird das Plangebiet durch die "Dorfstraße" begrenzt, jenseits finden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Im Norden und Westen schließt ebenfalls Grünland an das Vorhabengebiet an. In den westlichen Teil des überplanten Gebietes ragt ein Bachlauf hinein.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Sulzberg in der Fassung vom 03.07.2000 als Wohnbauflächen mit Eingrünung von Bauflächen, als Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren stellt der integrierte Landschaftsplan den bestehenden Bach als Fließgewässer mit dem Maßnahmenvorschlag "Bachöffnung" dar. Der gewählte Standort ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand und aufgrund der in Teilbereichen des Plangebietes bereits vorhandenen Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan in hinreichendem Maße für die Planung geeignet.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf den Grundstücken Fl.-Nr. 653/1 und 653/2 zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und einer Fläche für Gemeinbedarf zum Bau eines Kindergartens im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag in der Gemeindeverwaltung eine konkrete Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (5 Wohneinheiten) oder 2 Einzelhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 653/1 vor.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie zwei Flächen für Gemeinbedarf, maximalen Gebäudehöhen von etwa 10-11 m, Pflanzgeboten für den Straßenraum und die privaten

Baugrundstücke sowie mit öffentlichen Grünflächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Bachrenaturierung.

- 8.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Winkelhalde" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Schutzgebiete, Arten, Lebensräume, Boden, Geologie, Fläche, Wasser, Wasserwirtschaft, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter sowie Erneuerbare Energien über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,36 ha, davon sind 1,30 ha allgemeines Wohngebiet, 0,3 ha Fläche für Gemeinbedarf, 0,51 ha Verkehrsflächen und 0,25 ha Grünflächen. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass der Bereich der Feuerwehr bereits bebaut/versiegelt ist.
- 8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 9.187 m² erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Winkelhalde" und teilweise auf einer externen Fläche aus dem gemeindlichen Ökokonto (siehe hierzu auch Ziffer 3).

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Region Allgäu (Fassung vom 28.11.2006) sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht direkt berührt. Jedoch liegt das Plangebiet – wie der gesamte Ortsteil Moosbach – am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees".

8.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 03.07.2000):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Sulzberg zu Teilen als Wohnbauflächen mit Eingrünung von Bauflächen, als Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren stellt der in den rechtsgültigen Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan den bestehenden Bach als Fließgewässer mit dem Maßnahmenvorschlag "Bachöffnung" dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ("Rottachberg und Rottachschlucht", Nr. 8327-304) befindet sich ca. 2,25 km südwestlich des Plangebietes. Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 20 m nordwestlich des Plangebietes findet sich eine Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Gehölze südlich und nördlich von Moosbach" (Biotop-Nr. 8328-0258, Teilfläche 3). Ein weiteres Biotop (Teilfläche 1) befindet sich ca. 110 m südöstlich des Geltungsbereiches, dabei handelt es sich um das Biotop "Bach mit Begleitgehölz im Osten von Moosbach" (Biotop-Nr. 8328-0087). Es finden sich weitere Biotope im erweiterten Umfeld des Plangebietes. Aufgrund der räumlichen Distanz und der dazwischenliegenden Bebauung werden diese von der Planung jedoch nicht beeinflusst.
- Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Illerschleife oberhalb Martinszell und unteres Rottachtal" (LSG-00132.01) liegt in einer Entfernung von ca. 1,95 km südwestlich des Plangebietes. Das am nächsten gelegene Naturschutzgebiet "Widdumer Weiher" (NSG-00539.01) befindet sich bereits in einer Entfernung von über 4 km zum Plangebiet. Aufgrund der räumlichen Distanz und der dazwischenliegenden Bauungen werden diese Schutzgebiete durch die Planung nicht beeinträchtigt.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine landwirtschaftlich genutzte Fettwiese. Infolge der intensiven Nutzung (häufiges Befahren und Mahd mit landwirtschaftlichen Maschinen, Ausbringung von Dünger und Pflanzschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands)

und des damit einhergehenden Stickstoffeintrages ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand wird durch Fettwiesenarten dominiert. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die Flächen keinen Lebensraum.

- Im Rahmen einer Begehung des Plangebietes im Frühjahr 2021 wurde auf der Fettwiese folgende Arten nachgewiesen: Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*), vereinzelt Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Frauenmantel (*Alchemilla* sp.) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*).
- Im nordöstlichen Abschnitt des Geltungsbereiches findet sich ein Bestandsgebäude der Feuerwehr mit dazugehörigen Verkehrsflächen (versiegelt). Die dazugehörigen Parkplätze sind mit Rasengittersteinen befestigt. Die durch Bebauung und Versiegelung geprägten Bereiche bieten Tier- und Pflanzenarten fast keinen Lebensraum. Lediglich im Bereich der um das Gebäude befindlichen Gehölze kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt (Vogelarten, Insektenarten, Kleinlebewesen) ausgegangen werden. Dort wurde während der Begehung auch ein rufender Haussperling festgestellt.
- Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bestandsbebauung des Ortsteiles Moosbach und im Osten an die "Dorfstraße" an, wodurch das überplante Gebiet beeinflusst werden kann (nicht heimische Pflanzenarten, Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher, Verkehrslärm, Verkehrsemissionen). Auch die im nordöstlichen Teil des Vorhabengebietes situierte Feuerwehr kann durch den dazugehörigen Betriebslärm Einfluss auf die Fläche nehmen.
- Das nordwestlich des Plangebietes kartierte Biotop bietet mit seinen Gehölzstrukturen einen strukturreichen Lebensraum für Kleinlebewesen, Vogelarten und Insektenarten. Hier kann von einer hohen Artenvielfalt ausgegangen werden. Der nicht verdolte Abschnitt des Baches hat steile Seitenwände, das Wasser fließt relativ schnell. Am Bach wächst viel Bachnelkenwurz (*Geum rivale*), Rote Lichtnelke (*Silene dioica*), stellenweise auch Rossminze (*Mentha longifolia*), Bitteres Schaumkraut (*Cardamine amara*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) sowie blaugrüne Segge (*Carex flacca*) und Simsen (*Luzula* sp.). Einen erkennbaren Gewässerrandstreifen gibt es derzeit nicht, vielmehr geht der bachnahe Bereich direkt (ca. 20-30 cm von der Böschungsoberkante) in die angrenzenden Fettwiesen über.
- Das überplante Gebiet spielt im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere aufgrund der Nutzung, der angrenzenden Bebauung und der angrenzenden Verkehrswege (optische Störungen, Vorbelastung aufgrund von Lärm) eine eher geringe Rolle. Einzig die mögliche Wanderung von Arten zwischen dem nordwestlich situierten Biotop und den nordöstlich liegenden Waldflächen gilt es zu beachten.

- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Mai 2021 durch eine Landschaftsökologin begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 31.05.2021). Dabei fanden sich mit Ausnahme ubiquitärer, siedlungstypischer Vogelarten keine artenschutzrechtlich relevanten Arten. Ein Vorkommen von Fledermäusen ist höchstens im Bereich der bestehenden Feuerwehr denkbar. Der Bachlauf wurde als ungeeignet für relevante Arten wie den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling oder die Helmazurjungfer eingestuft.
- Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering, lediglich im Bereich des Baches ist sie als mittel einzustufen.

8.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum Großteil zu den würmzeitlichen Moränen (Till) und weist kleinräumig wechselnde kiesige, schluffige, sandige und tonige Strukturen auf. Es wechseln sich bindige mit nichtbindigen Lockergesteinen ab, welche aus undifferenzierten tertiären/quartären fluvialen, glazialen oder glazifluvialen Ablagerungen bestehen. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches zählt aus geologischer Sicht hingegen zu den polygenetischen, pleistozänen bis holozänen Talfüllungen, bestehend aus Lehm oder Sand, zum Teil auch kiesige Substrate. Die Lithologie ist abhängig vom jeweiligen Einzugsgebiet. In diesem Bereich finden sich bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, welche teils organische Einlagerungen aufweisen.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der

Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß den Bodenschätzungsdaten im BayernAtlas liegt auf der Fläche im Plangebiet eine Grünlandzahl von 44 vor, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden in der direkten Umgebung ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 44 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher mittleren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Über den genannten geologischen Strukturen haben sich Gleye mit einem weiten Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet auch mit Deckschicht sowie seltener auch Moore entwickelt. Der Untergrund ist im Plangebiet überwiegend carbonathaltig. Die Bewirtschaftung der Fläche wird durch deren Hangneigung (Süd/Südost) leicht erschwert.
- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich des Feuerwehrgebäudes ist der Boden weitestgehend versiegelt. Im versiegelten Bereich weist der Boden weder eine Wasserdurchlässigkeit auf, noch eignet er sich als Standort für natürliche Vegetation.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Es ist jedoch möglich, dass der Boden im Bereich der Feuerwehr mit per- und polyfluorierten Chemikalien durch Löschübungen oder Verschleppungen durch Einsatzfahrzeuge belastet sein könnte.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Im westlichen Teil des Plangebietes findet sich ein Oberflächengewässer III Ordnung. Dabei handelt es sich um einen begradigten Bachlauf, welcher aus dem nordwestlich liegenden Biotop

in die Vorhabenfläche fließt. Der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan schlägt für das Gewässer eine Bachöffnung als Maßnahme vor. Das Oberflächengewässer befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht in einem naturnahen Zustand (z.T. begründet, sehr steile Böschungen).

- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Aufgrund der Hangneigung und der anstehenden Böden sammelt sich jedoch Wasser an der südlichen Ecke des Plangebietes an der "Dorfstraße". Dort ist auch ein kleiner Graben entlang der Straße und dem bestehenden Wohnbaugrundstück gezogen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet nur Abwässer vom Feuerwehrgebäude an. Die Versickerungsleistung des Bodens im Hinblick auf Niederschlagswasser ist im Bereich des Gebäudes stark beeinträchtigt.
- Die Marktgemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeführt. Die im Umfeld bestehende Bebauung nördlich und südwestlich des Plangebietes ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Bei dem Großteil des Plangebietes handelt es sich um Intensivgrünland. Das anfallende Niederschlagswasser kann hier ungehindert über die belebte Bodenzone versickern.
- Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen im Plangebiet zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland, der generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige

Jahresdurchschnittstemperaturen geprägt ist. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt laut Informationen des DWD im Bezugsort Kempten bei durchschnittlich 1.261 mm. Aufgrund der Lage in Alpennähe und am Rande eines künstlich angelegten Stillgewässers liegt die durchschnittliche Jahrestemperatur bei etwa 7,6°C.

- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldgehölze nordwestlich der Fläche Frischluft produzieren, welche u.a. auch in das Vorhabengebiet transportiert wird. Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung, das darauf befindliche Bestandsgebäude der Feuerwehr, sowie die Verkehrsflächen im Umfeld des Plangebietes begünstigen hingegen die Wärmeabstrahlung und schränken die Verdunstung geringfügig ein.
- Durch die Neigung der Fläche in Richtung Rottachsee und der Bestandsbebauung des Ortsteiles Moosbach ist das Plangebiet für die Durchlüftung des Ortsteiles von gewisser Bedeutung. Insgesamt ist durch die Lage im ländlichen Raum von einer geringen Vorbelastung der Fläche und des Ortes auszugehen. Zudem hat der Wasserkörper des Rottachsees eine ausgleichende Wirkung in Bezug auf Temperaturschwankungen.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es wiederum im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die Marktgemeinde Sulzberg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften der Iller-Vorberge innerhalb des Naturraumes "Vor-alpines Moor- und Hügelland". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in nordöstlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Moosbach. Mit Ausnahme des Bachlaufs und des nordwestlich angrenzenden kleinen Tobels befinden sich keine weiteren relevanten Strukturen im Plangebiet. Es weist ein Gefälle in Richtung Süd/Südost auf. Im Südenschließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an.
- Das Plangebiet liegt im Landkreis Oberallgäu und eröffnet bei einem Blick nach Süden die Sicht auf die Allgäuer Alpen. Zudem liegt das Vorhaben in der Ferienregion "Allgäuer Seenland" in direkter Nähe zum "Rottachsee".
- Der Bereich ist von Westen, Norden und Osten her beinahe ungehindert einsehbar, liegt jedoch nicht exponiert. In der nahen Umgebung finden sich zahlreiche Gasthöfe und Ferienwohnungen u.a. auch mit direkten Blickbeziehungen zur überplanten Fläche. Im Süden grenzt die bereits

bestehende Wohnbebauung an und vermindert damit die Einsehbarkeit des Plangebietes aus dieser Richtung.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und ist aufgrund der topographischen Bedingungen gut einsehbar.
- Der Bereich ist wichtig für die Naherholung und den Tourismus, es befinden sich Radwege/Fußwege sowie Gasthöfe und Ferienunterkünfte im direkten Umfeld des Plangebietes.
- Im nordöstlichen Teil der überplanten Fläche befindet sich ein Bestandsgebäude der Feuerwehr. Von diesem gehen in unregelmäßigen Abständen Lärmemissionen aus.
- Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen und die südöstlich verlaufende "Dorfstraße" führen zu Geruchs-, Lärm- und Schadstoffmissionen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.

8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150-1.164 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung in Richtung Süden die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes möglich.

8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten, während der Bereich des Feuerwehrhauses versiegelt/bebaut bleibt. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird mit Ausnahme der Feuerwehr nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs des Marktes Sulzberg; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die geplante Bebauung rückt etwas näher an das nordwestlich gelegene Biotop "Gehölze südlich und nördlich von Moosbach" heran. Der Tobelbereich liegt jedoch bereits sehr nahe an bestehender Bebauung, nämlich am "Gasthof Jägerwinkel". Im Vergleich hierzu wird der Abstand zum Plangebiet mit mindestens 20 m immer noch größer sein. Der Bach, der durch den Tobel verläuft, soll im Bereich des Plangebietes renaturiert werden, sodass auch eine indirekte Beeinträchtigung des Biotopes nicht zu erwarten ist.

- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Sofern das Feuerwehrgelände unverändert bleibt, ist nicht mit der Beeinträchtigung von Vögeln oder Fledermäusen zu rechnen. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind von der Planung nicht betroffen. Unter Berücksichtigung der im Bundesnaturschutzgesetz verbindlich geregelten Vogelschutzzeiten und der DIN 18920 zum Schutz der bestehenden Bäume ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten (vgl. artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 17.06.2021).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Im Straßenraum und als Verkehrsbegleitgrün sind Pflanzungen von Bäumen vorgesehen. Auch auf den öffentlichen Grünflächen für die Wasserwirtschaft sind Gehölzpflanzungen vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m haben, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.
- Die öffentlichen Grünflächen für die Wasserwirtschaft sind künftig extensiv zu pflegen, wodurch der Strukturereichtum dieser Flächen für Tier- und Pflanzenarten gefördert wird. Ebenso zur Steigerung der strukturellen Vielfalt sowie der Artenvielfalt im Geltungsbereich und zur naturnahen Gestaltung von Privatgrundstücken wird pro Grundstück eine mind. 8 m² große extensive Blumenwiese mit gebietsheimischen Arten festgesetzt. Nicht baulich genutzte Freiflächen sind zudem als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen (mind. 20 % Pflanzendeckungsgrad), zur Schaffung landschaftsgerechter und naturnaher Gärten im Plangebiet. Im Retentionsbereich

sind zur Förderung der Artenvielfalt autochtone Saatgutmischungen auf dem mind. 30 cm mächtigen Oberboden aufzubringen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen (Fettwiese)	– –
Anlage von Grünflächen, Bachrenaturierung	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+ +
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	0

8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten, zudem führt die durch die geplanten Gebäude und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann künftig keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,40 können bis zu etwa 0,78 ha der Wohnbauflächen neu versiegelt werden.
- Im Rahmen des weiteren Verfahrens, wurde das Bodenmaterial im Plangebiet auf per- und polyfluorierte Chemikalien (PFC) hin untersucht. Gemäß der Kurzbeurteilung der Oberbodenuntersuchung des Wirkungspfad Boden-Mensch inkl. PFC des Ingenieurbüros BSB Umwelt (Fassung vom 16.02.2021) konnten keine relevanten Schadstoffverunreinigungen festgestellt werden. Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen, insbesondere für die Verdachtsparameter PFC,

lagen deutlich unter den Prüfwerten gem. BBodSchV für die sensibelste Nutzung als Kinderspielfläche. Häufig lagen die Stoffkonzentrationen sogar unter den jeweiligen Bestimmungsgrenzen. Insofern scheinen bodenschutzrechtlich auf der Fläche keine Einschränkungen zu bestehen und weitere Maßnahmen oder weitere Untersuchungen somit nicht erforderlich zu sein. Eine Nutzung der Fläche als Kindergarten/Kinderspielfläche dürfte uneingeschränkt möglich sein. Nach den Angaben der Kurzbeurteilung der Einschränkungen der Aushubentsorgung bzgl. PFC des Ingenieurbüros BSB Umwelt (Fassung vom 17.02.2021) sind bzgl. der Entsorgung von Bodenmaterial weiterhin nur die regelmäßig geforderten abfallrechtlichen Untersuchungen erforderlich. Einschränkungen bei der Entsorgung bzgl. PFT sind nicht zu erwarten und weitere Untersuchungen scheinen nicht erforderlich.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		

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

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Die Festsetzung von Retentionsbereichen im Nordwesten und Süden des Plangebietes in nächster Nähe zum vorhandenen Bachlauf dient dazu, das anfallende Niederschlagswasser der am Bach geplanten Grundstücke direkt vor Ort schadlos zu versickern und gedrosselt in das durch das Gebiet verlaufende Fließgewässer einzuleiten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	—
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	— —
betriebsbedingt		

8.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und über das Pumpwerk Moosbach zur Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeleitet. Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 01.03.2021 wird dem Schmutzwasserkanalsystem zu viel Fremdwasser zugeleitet, sodass das Pumpwerk überlastet wird und im schlimmsten Fall Abwasser in den Rottachsee gelangt. Für die Ausweisung des Baugebietes "Winkelhalde" ist daher die Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes erforderlich.
- Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, soll in das geplante Retentionsbecken im südlichen Teil des Geltungsbereich geleitet und von dort in den Vorfluter geführt werden.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das bei Starkregen von dem nördlich liegenden Hang abfließende Wasser im Bereich "Winkelhalde" wird durch eine Mulde entlang der privaten Baugrundstücke im Norden des Plangebietes aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann.

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Bebauungsdichte (GRZ bei 0,40), der Renaturierung des Fließgewässers und dem Bau eines Spielplatzes mit Grünflächen im westlichen Bereich des Plangebietes sowie aufgrund der umfangreichen Gehölzpflanzungen im gesamten Gebiet entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe):
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen

Beeinträchtigung ist jedoch wegen der begrenzten Größe des Gebietes und durch die Erschließung über die bestehende "Dorfstraße" nicht zu rechnen.

- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Anlage einer Abflussmulde für von Norden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
Gehölzpflanzungen	Verbesserung der Frischluftproduktion/Luffiltration	+
betriebsbedingt		

8.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die weithin einsehbare Grünlandfläche verloren geht. Die Blickbeziehungen in Richtung der umgebenden Landschaft bzw. Bebauung und von der umgebenden Landschaft bzw. Bebauung in das Plangebiet wird künftig eingeschränkt oder unterbrochen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung kompakt erfolgt und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote), um so den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandvorverlagerung	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Erhaltung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	0
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–
baubedingt		

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen.
- Das Gebiet ist Teil der Ferienregion "Allgäuer Seenland" und spielt somit für den Tourismus eine große Rolle. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches und die geplante

Durchgrünung des Plangebietes wird die Naherholungsfunktion jedoch nur geringfügig beeinträchtigt. Fuß- und Radwege sind nicht betroffen, einzig die Blickbeziehungen in die freie Landschaft werden beeinträchtigt.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	+
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- Zusammenfassend sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempton (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

8.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

- Die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die Bebauung der Grünfläche am Hang (Schutzgut Klima/Luft) wirkt auf die Anwohner des Gebiets (Schutzgut Mensch) zurück, weil dadurch die Kaltluftzufuhr in die Siedlung in geringem Maße eingeschränkt wird.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von

Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.

- Der veränderte Bodenwasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben (z. B. Verlust eines charakteristischen / das Landschaftsbild prägenden Hanges).

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 8.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Die Flächen im Bereich der Feuerwehr sind bereits jetzt bebaut/versiegelt und stellen keinen höherwertigen Lebensraum mehr dar. Für diesen Teilbereich entsteht daher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Ausgleichsbedarf.
- 8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland ohne eingewachsene Ortsrandstrukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Jedoch befindet sich im Plangebiet auch ein z.T. verrohrtes Fließgewässer mit deutlichem Aufwertungspotenzial. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche ohne bestehenden, eingewachsene Eingrünungsstrukturen. Jedoch ist das Plangebiet gut einsehbar und für die oberhalb gelegenen Bereiche insofern von Bedeutung, als es in der Blickachse zum Rottachsee liegt. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teilzuordnungen ergibt sich eine Gesamtzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 8.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie

folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).

8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten und Anlage extensiver "Blühfelder" in den Privatgärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von unbeschichteten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Renaturierung des Bachlaufes im westlichen Teil des Plangebietes mit Pufferzonen zur geplanten Bebauung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Arten/Lebensräume, Wasser, Landschaftsbild)

8.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld A I, oberer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von 18.374 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 9.187 m².

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Allgemeines Wohngebiet	AI	0,5	13.000	6.500
Flächen für Gemeinbedarf (Planung)	AI	0,5	1.546	773
Flächen für Gemeinbedarf (Bestand Feuerwehr)	/	0	1.497	0
bestehende Straße (Dorfstraße)	/	0	1.151	0
Verkehrsflächen (Planung)	AI	0,5	3.828	1.914
Grünflächen (Planung)	/	0	2.545	0
Summe			23.567	9.187

8.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes.

8.2.4.13 Als interne Maßnahme wird eine Öffnung des verdolten Bachabschnittes und Renaturierung der bachbegleitenden Zone auf einer Fläche von 2.454 m² angestrebt. Entlang des Baches werden heimische Gehölze gepflanzt. Um einen Naturerlebnisbereich zu schaffen, wird an dem renaturierten Bachlauf zudem ein Spielplatz eingerichtet. Gleichzeitig findet auf den öffentlichen Grünflächen entlang des Baches eine Extensivierung statt.

8.2.4.14 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um Hangflächen einer beweideten Geländekuppe. Einzelne Fichtengruppen und Holundersträucher sind vorhanden. Die Fläche wies bereits Verbuchungsansätze auf. Ein Teil dieser Maßnahmenfläche wurde bereits der 2. Änderung und 2. Erweiterung sowie der 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" zugeordnet. Die Fläche hatte ursprünglich eine Größe von 38.157 m². Derzeit verbleiben hiervon noch 7.129 m².

Das für die bereits angrenzenden Ausgleichsflächen vorgesehene Maßnahmenkonzept wird aufgegriffen. Auf der Weidefläche ist eine Ergänzung der bestehenden Gehölze vorgesehen. Es sind dabei vor allem Wildobstarten wie z.B. der Holz-Apfel (*Malus sylvestris*), die Holzbirne (*Pyrus pyraster*) oder die Eberesche (*Sorbus aucuparia*) zu verwenden, die als Vogelschutz- und -nährgehölz dienen. Auch bei der Auswahl der Sträucher ist auf ein breites Nahrungsangebot für Vogelwelt und Wild zu achten (z.B. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*); Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)). Die verbleibenden Offenland-Bereiche sind

entweder durch regelmäßiges Entbuschen (z.B. im 5-jährigen Turnus) bzw. durch eine zeitlich befristete Beweidung mit Kühen oder Schafen (jeweils 1-2 Wochen im Frühjahr und Herbst) gehölzfrei zu halten. Eine intensive Beweidung, z.B. in Form einer Standweide, ist zukünftig unzulässig.

8.2.4.15 Die Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland) wird durch die Schaffung vielfältigerer Lebensräume (extensive Pflege der Offenlandbereiche, Pflanzung von standortgerechten Gehölzen) ausgeglichen. Die Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Verbesserung der Bodenstrukturen, die Extensivierung trägt zu einer Verbesserung einiger Bodenfunktionen bei (z.B. als Filter und Puffer für Schadstoffe).

8.2.4.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche	Lage der Fläche	Bestands-Situation der Fläche	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Größe in m ²
Grabenrenaturierung auf Fl.-Nrn. 642/3 u. 641 (Teilflächen)	Intern	Mahdgrünland, naturferner bis mäßig naturnaher Graben	Umlegen des Grabenverlaufs, Renaturierung und Erhalt einer Pufferzone als Gewässerrandstreifen	2.545
Weidefläche auf Fl.-Nr. 1447/5 (Teilfläche)	extern	beweidetes Grünland mit kleinflächigen Gehölzgruppen und Verbuschungstendenzen	Ergänzung der bestehenden Gehölze durch die Pflanzung von Wildobst-Arten; Freihaltung der verbleibenden Offenland-Bereiche von Verbuschung	6.642
Summe				9.187

8.2.4.17 Fazit: Durch die internen und externen Maßnahmen wird der Ausgleichsbedarf vollständig abgedeckt. Von der Ökokontomaßnahme verbleiben nach dieser Zuordnung noch 487 m². Diese stehen dem Markt Sulzberg weiterhin zur Verfügung.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Standortalternativen: Für den überplanten Bereich bestanden bereits konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene "Dorfstraße", weshalb für die Erschließung des Baugebietes keine aufwändigen Maßnahmen notwendig sind. Zudem ist ein Teil des Plangebietes im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

8.2.5.2 Planungsalternativen: Es wurden verschiedene Entwurfsalternativen erarbeitet. Eine Bachrenaturierung war in allen Alternativen vorgesehen, jedoch wurde letztlich die Alternative gewählt, in der der Bach und die öffentlichen Grünflächen nicht am Rande des Plangebietes, sondern weiter innen lagen, um eine ausreichende Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes zu gewährleisten. Außerdem soll ein Teil dieser Grünflächen als Spiel- und Erlebnisraum für die Familien im Plangebiet dienen. Dieser ist durch die gewählte Lage innerhalb des Plangebietes besser erreichbar. Um weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Anschluss an das Plangebiet offen zu halten, wurde zudem die Variante gewählt, in der nach Westen hin zwei Auslässe geplant sind.

8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Marktgemeinde Sulzberg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am nordöstlichen Ortsrand vom Ortsteil "Moosbach" ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 2,36 ha.

8.3.3.2 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Sulzberg in der Fassung vom 03.07.2000 als Wohnbauflächen mit Eingrünung von Bauflächen, als Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren stellt der integrierte Landschaftsplan den bestehenden Bach als Fließgewässer mit dem Maßnahmenvorschlag "Bachöffnung" dar. Der gewählte Standort ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand und aufgrund der in Teilbereichen des Plangebietes bereits vorhandenen Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan in hinreichendem Maße für die Planung geeignet.

8.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung. Der Eingriff kann durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, das Verwenden versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze und durch den Erhalt der Gärten als Freiflächen minimiert werden.

8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 9.187 m² wird zum Teil planintern und zum Teil auf einer externen Ausgleichsfläche aus dem gemeindlichen Ökokonto auf der Fl.-Nr. 1447/5 (Gemarkung Sulzberg) kompensiert.

8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich bzw. durch die Feuerwehr genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das

Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

8.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Bodenschätzung, Schutzgebiete und Denkmaldaten)

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Bayerische Vermessungsverwaltung, Markt Sulzberg)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Sulzberg vom 03.07.2000
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Umweltbezogene Informationen aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit schriftlichen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zum Grundsatz des Flächensparens), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zu bodendenkmalpflegerischen Belangen), des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs), des Landratsamtes Oberallgäu, Naturschutz (zur Erarbeitung eines Umweltberichtes und einer Ausgleichsflächenplanung, Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung, Aufwertung des Bachlaufes und zur Ortsrandeingrünung), des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Umweltschutz (zu Umwelteinwirkungen der Kreisstraße, der Feuerwehr, der Gastwirtschaft nördlich des Plangebietes und zu Luftwärmepumpen), des Landratsamtes Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung (zum Oberflächenabfluss des Hangwassers, Anlage einer Grünmulde und Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, Sanierungskonzept, Regenrückhaltung,

Altlasten, vorsorgendem Bodenschutz, Bodenschutz und Bodenverwertungskonzept, Wasserversorgung, Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet, Gewässerrandstreifen, Bachrenaturierung, Starkregen und wildabfließendes Wasser), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten, Abteilung Landwirtschaft (zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Dulden landwirtschaftlicher Immissionen), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten, Abteilung Forst (zur Nicht-Betroffenheit forstlicher Belange) und des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Sulzberg und Kreisgruppe Kempten-Oberallgäu (zum Flächenverbrauch, zur landschaftsbildprägenden Strukturen im Geltungsbereich, Hangaufbau, Funde wertgebender Pflanzenarten, Erhaltung der Böschungen, Renaturierung des Bachlaufes, insektenschonende Beleuchtung, Durchführung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Verbot von Schottergärten und nicht heimischen Gehölzen, Nutzung von PV-Modulen auf dem Dach und zu den Inhalten der Oberallgäuer Energieallianz)

- Stellungnahmen aus der frühzeitigen, schriftlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu den Themen Grundwasser und Untergrund
- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB der Regierung von Schwaben (zur Raumordnung und zum Ziel der Flächenschonung), des Regionalen Planungsverbandes (zur den Zielen des Regionalplanes und zum Flächenverbrauch sowie Nutzung leerstehender Gebäude und Baulücken (Nachverdichtung)), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München (zu Bodendenkmalpflegerischen Belangen), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Abteilung Forst (zu Waldflächen, zur Ökokontomaßnahme, zur Änderung der Bergulme zu Flatterulme in der Pflanzliste, zu den Pflanzen der Pflanzliste 1, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten, Abteilung Landwirtschaft (zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Dulden landwirtschaftlicher Immissionen), des Bezirksheimatpfleger, Bezirk Schwaben (zur Flächeninanspruchnahme, zur Innenentwicklung sowie zum Orts- und Landschaftsbild), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zur Abwasseranlage, zum Sanierungskonzept, zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, zu Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen, zum Vorsorglichen Bodenschutz, zum weiteren Vorgehen, zur Wasserversorgung, zu Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete, zur Öffnung des verdolten Bachlaufes, zum Vorkommen weiterer Bachläufe, zum Starkregen sowie zum wildabfließendem Wasser), des Landratsamtes Oberallgäu, Naturschutz (zur Öffnung des verdolten Bachlaufes, zur Ein- und Durchgrünung, zu den Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, zum Konzept zur Grünordnung, zur Arten der Pflanzliste, zum Ausschluss von schädlichen Oberflächen zum Schutz des Bodens, zur Ableitung des Hangwassers notwendigen Mulde, zum Wasserhaushaltsgesetz sowie zur Abbuchung aus dem Ökokonto) sowie des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Umweltschutz (zu immissionsschutzfachlichen Themen)
- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen zum Flächenverbrauch, zum Klimaschutz, zur Ökologie, zur Installation, von PV- und Solarthermieanlagen, zu Baum- und Strauchpflanzungen, zum Verbot von Schottergärten, zu Erschütterungen im Rahmen der Baumaßnahmen, zu

- Verkehrslärmemissionen und Schallschutzmaßnahmen, zum Baugrund, zu unterirdische Wasseraustritte, Bachläufe und Quellen, zur Freilegung des verdolten Bachlaufes, zu den privaten bestehenden Gehölzbeständen, zur bestehenden Dachentwässerung sowie zur Heizversorgung
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Winkelhalde" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 17.06.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
 - Erschließung BG "Winkelhalde", Sulzberg-Moosbach; Kurzbeurteilung Oberbodenuntersuchung Wirkungspfad Boden-Mensch inkl. PFC, des Ingenieurbüros BSB Umwelt, Fassung vom 16.02.2021 (zum Vorkommen von Bodenverunreinigungen insbesondere PFC, zu möglichen Auswirkungen auf die Planung und notwendigen Maßnahmen)
 - Erschließung BG "Winkelhalde", Sulzberg-Moosbach; Kurzbeurteilung Einschränkungen Aushubentsorgung bzgl. PFC, des Ingenieurbüros BSB Umwelt, Fassung vom 17.02.2021 (zum Vorkommen von PFC im Plangebiet und möglichen Auswirkungen auf die schadlose Entsorgung)

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind alle Dachformen zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen.

9.1.1.2 Um sicherzustellen, dass die Dachform Satteldach als dominant wahrgenommen wird, ist eine Regelung zur Mindestsatteldachfläche aufgenommen. Diese Regelung soll verhindern, dass insbesondere durch die Errichtung von Dachterrassen, die optisch vergleichbar zu einem Flachdach wahrgenommen werden, die Wirkung des Satteldachs untergraben wird.

Die festgesetzten Dachform entspricht den ortstypischen Gegebenheiten. Eine Regelung der Dachform ist darüber hinaus sinnvoll, da es sich bei dem Plangebiet um eine gut einsehbare Ortsrandlage handelt, die einen orts- und landschaftsbildprägenden Charakter aufweist.

9.1.1.3 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wandhöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.4 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen. Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.

9.1.1.5 Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.

Die getroffenen Regelungen zu den Dachaufbauten erfolgen aus städtebaulichen Gründen und Fehlentwicklungen ausschließen.

- 9.1.1.6 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 9.1.1.7 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wandhöhe ausreichend.
- 9.1.1.8 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung südlich des Plangebietes. Auch die traditionelle Dachlandschaft des Ortskerns von "Moosbach" weist im Wesentlichen rote bis rotbraune Dacheindeckungen auf. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.
- 9.1.2.2 Die Begrenzung von Einfriedungen auf eine maximale Höhe von 1,25 m über dem endgültigen Gelände dient dem Erscheinungsbild des Baugebietes und soll nachbarschaftliche Konflikte vermeiden. Der Abstand der Einfriedungen und Stützkonstruktion wirkt als gestalterische Element auf das Ortsbild ein. Gerade nah zur Straße stehende "tote Stützmauern" können eine erdrückende Wirkung haben und dadurch die städtebauliche Entwicklung negativ beeinflussen. Außerdem dient der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Durchführung des Winterdienstes sowie in gewissem Maße auch der Verkehrssicherheit.
- 9.1.2.3 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern = Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

- 9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO zu Grunde gelegt. Ein Inkraftsetzen der Abstandsflächen ist mit Novellierung der BayBO vom Dezember 2020 nicht mehr erforderlich. Es handelt sich um eine statische, auf die in den Rechtsgrundlagen dieser

Planung aufgeführte Fassung der BayBO bezogene Regelung. D.h., es gelten jeweils die Abstandsflächenregelungen gemäß der in den Rechtsgrundlagen genannten Fassung der BayBO. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.2.2 Stellplätze und Garagen

- 9.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist sinnvoll, um ein sicheres Ausfahren der Pkw zu gewährleisten.
- 9.2.2.2 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Negative Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,40 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,30	54,0%
Gemeinbedarfsflächen	0,30	12,5%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,41	17,2%
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,14	5,9%
Öffentliche Grünflächen	0,25	10,4%

- 10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufäche (innerhalb des Baugebietes, ohne Kreisstraße): 17 %
- 10.2.1.4 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 19
- 10.2.1.5 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 75
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (mittlere Haushaltsgröße 2,0): 150

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage im Trennsystem
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an gemeindliche Hauptwasserleitung
- 10.2.2.3 Die Wasserleitung reicht für den Brandschutz aus. Im Baugebiet wird durch eine ausreichende Anzahl von Hydranten der Brandschutz sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an den örtlichen EVU das Allgäuer Überlandwerk.
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten.
- 10.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Anhang

- 10.3.1.1 Anlage 1: Übersicht der verfügbare Flächenpotentiale für den Ortsteil "Moosbach"
- 10.3.1.2 Anlage 2: Übersicht der verfügbare Flächenpotentiale für den Ortsteil "Öschle"
- 10.3.1.3 Anlage 3: Übersicht der verfügbare Flächenpotentiale für den Markt "Sulzberg" (Süd)
- 10.3.1.4 Anlage 4: Übersicht der verfügbare Flächenpotentiale für den Markt "Sulzberg" (Nord)

10.3.2 Planänderungen

- 10.3.2.1 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.08.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im

Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 28.09.2022 enthalten):

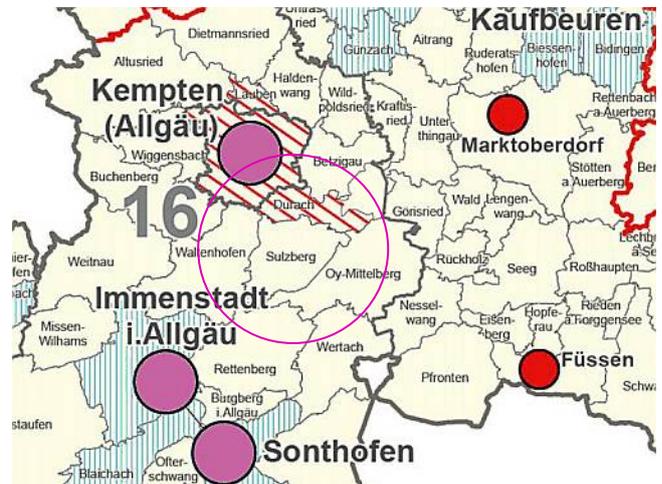
- Ausschluss der Nutzung "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 2
- Ausschluss von Ferienwohnungen für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 2
- Änderung und Anpassung der Festsetzung " Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (WH ü. NHN)"
- Ergänzung der Festsetzung 2.12 "Firstrichtung" um eine Regelung zur einheitlichen Ausführung bei Doppelhäusern
- Anpassung der Planzeichenerklärung unter 2.17 "Flächen für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" an das verwendete Symbol in der Planzeichnung
- Ergänzung der Zeichenerklärung zu Flächen, die von Bebauung freizuhalten ist unter Ziffer 2.19 "keine baulichen Anlagen/Einrichtungen"
- Farbliche Änderung des Planzeichens unter Ziffer 2.21
- Angleichung der Zeichenerklärung der Ziffer 2.37 mit der Festsetzung in der Planzeichnung
- Änderung der Farbe des Leitungsrechtes der Ziffer 2.45 in Planzeichnung und Zeichenerklärung zur besseren Sichtbarkeit
- Änderung der Pflanzlisten 1 und 2 in "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" unter Ziffer 2.47
- Änderung der Pflanzliste 3 in "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)" unter Ziffer 2.48
- Änderung der Bauvorschrift 4.2 "Dachform" durch Überarbeitung der Regelung zur Mindestsatteldachfläche
- Ergänzung der Bauvorschrift 4.3 "Dachneigungen für Hauptgebäude" um eine Regelung zur einheitlichen Ausführung bei Doppelhäusern
- Ergänzung der Bauvorschrift 4.3 "Dachneigungen für Hauptgebäude" um eine Regelung zur einheitlichen Ausführung bei Doppelhäusern
- Ergänzung der Bauvorschrift 4.7 "Mindestdachüberstand" um eine Regelung zur einheitlichen Ausführung bei Doppelhäusern
- Ergänzung der Bauvorschrift 4.8 "Materialien für die Dachdeckung" um eine Regelung zur einheitlichen Ausführung bei Doppelhäusern
- Ergänzung der Bauvorschrift 4.9 "Farben" um eine Regelung zur einheitlichen Ausführung bei Doppelhäusern
- Änderung der Bauvorschrift 4.11 "Stauraum vor Garagen"

- Farbliche Änderung des Planzeichens unter Ziffer 5.8 (Sichtdreieck außerhalb des Geltungsbereiches)
- Ergänzung des Planzeichens 5.19 PlanZV als Hinweis
- Ergänzung des Hinweises "Brandschutz" unter Ziffer 2.24
- Inhaltliche Zusammenführung des doppelt enthaltenen Hinweises zu "Grundwasserdichte Untergeschosse"
- zusätzliche Hinweise
- Ergänzung der Beschriftung der Garagenlinie für das geplante Baugrundstück Nr. 19 in der Planzeichnung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Ergänzung eines Schwarzplanes in der Begründung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

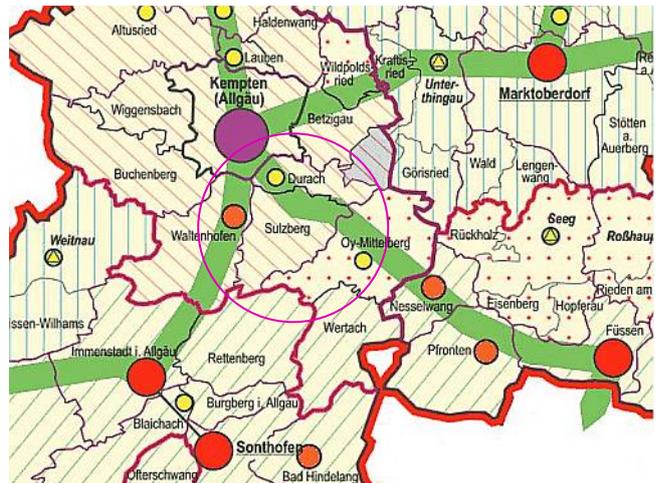
10.3.2.2 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.01.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 26.01.2023 enthalten):

- Anpassung der Anbauverbotszone der Kreisstraße an neue Straßenplanung
- Einfügen eines Bereiches ohne Zufahrten im Bereich des Kindergartens
- Ergänzung des Hinweises "Altlasten und Bodenschutz"
- Ergänzung der "Ergänzende Hinweise" zur Ausführung von Anlagen zur Niederschlagswasser-Rückhaltung und -Ableitung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

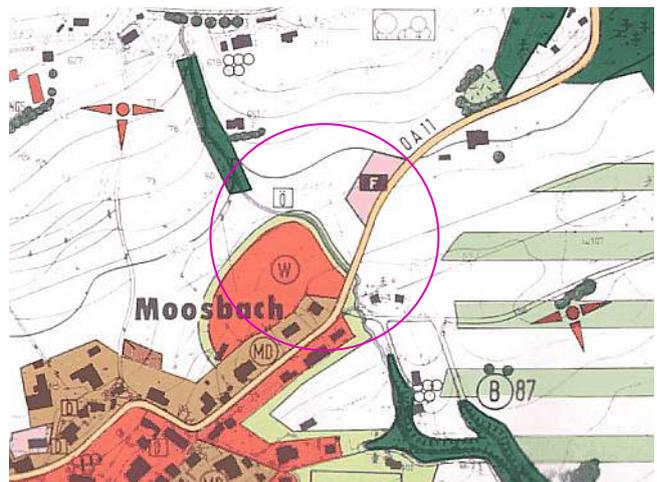
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 1, Festlegung als "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Wohnbauflächen", "Flächen für Gemeinbedarf", "Eingrünung von Bauflächen", "Flächen für die Landwirtschaft", "Fließgewässer" und "Bachöffnung"; eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren



Blick von Norden in Richtung Süden über das Plangebiet



Blick von Südosten auf das Plangebiet



Blick vom bestehenden Feuerwehrgebäude in Richtung "Moosbach" entlang der Kreisstraße "OA 11"



Blick auf das Feuerwehrgebäude
im Plangebiet



Blick auf den bestehenden Gra-
ben, der das Plangebiet durch-
fließt



Blick von Norden auf die angren-
zende Bebauung im Ortsteil
"Moosbach"



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 25.02.2021. Der Beschluss wurde am 04.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Sulzberg, den

.....
(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 05.03.2021 bis 15.03.2021 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.04.2022 bis 23.05.2022 (Billigungsbeschluss vom 31.03.2022; Entwurfsfassung vom 31.03.2022; Bekanntmachung am 14.04.2022) sowie in der Zeit vom 04.11.2022 bis 05.12.2022 (Billigungsbeschluss vom 28.09.2022; Entwurfsfassung vom 12.08.2022; Bekanntmachung am 27.10.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Sulzberg, den

.....
(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 01.03.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 07.04.2022 (Entwurfsfassung vom 31.03.2022; Billigungsbeschluss vom 31.03.2022) sowie mit Schreiben vom 20.10.2022 (Entwurfsfassung vom 12.08.2022; Billigungsbeschluss vom 28.09.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sulzberg, den

.....
(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 26.01.2023 über die Entwurfsfassung vom 12.01.2023.

Sulzberg, den
(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Winkelhalde" in der Fassung vom 12.01.2023 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 26.01.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Sulzberg, den
(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

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

Sulzberg, den
(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Winkelhalde" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Sulzberg, den
(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 31.03.2022

Plan geändert am: 12.08.2022

Plan geändert am: 12.01.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

M.A. Johanna Kiechle

Landschaftsplanung und Artenschutz

B.Sc. Dorothee Clausen

Immissionsschutz

Dipl.-Ing. Laura Brethauer

Verfasserin:

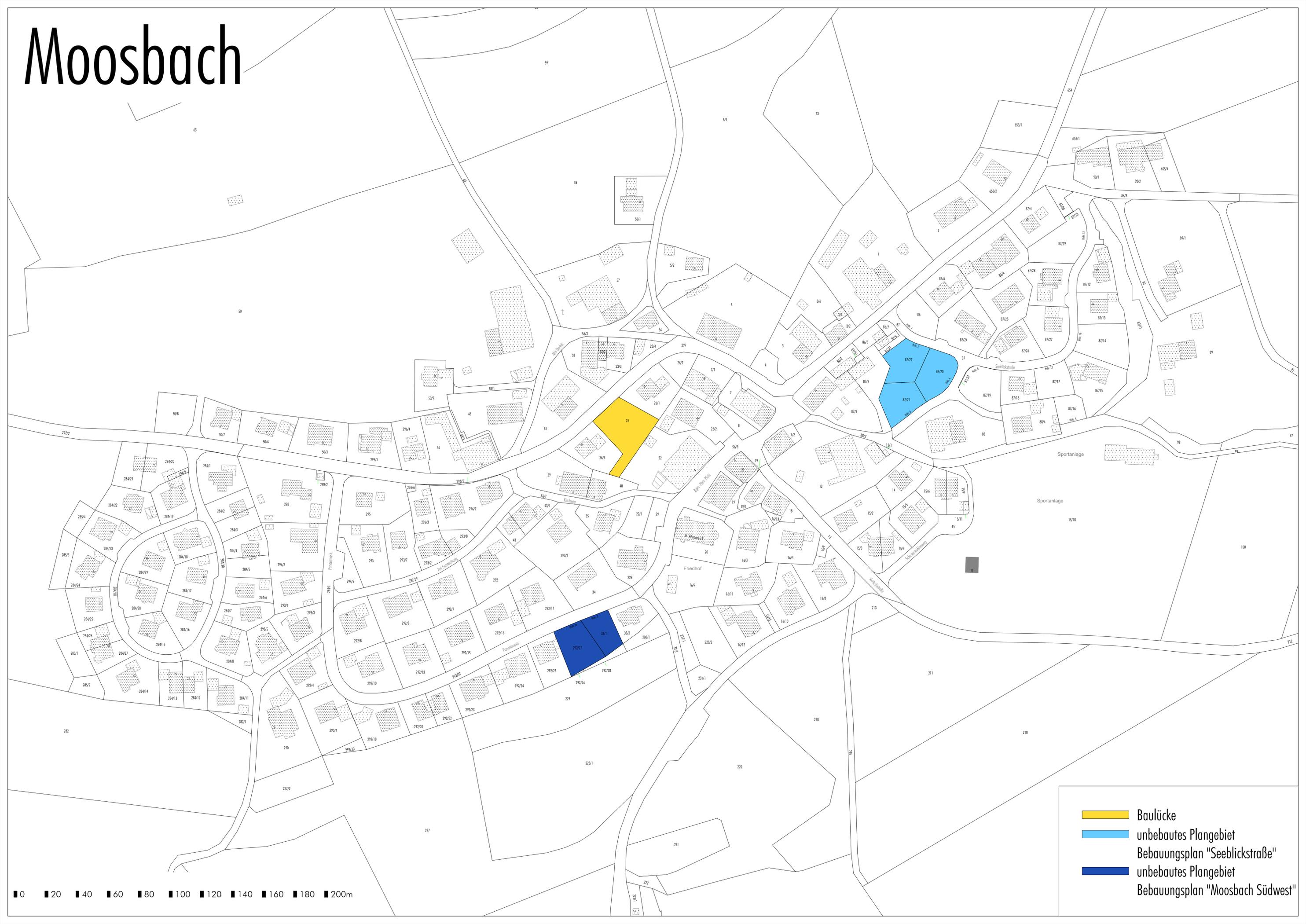
.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Johanna Kiechle)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.

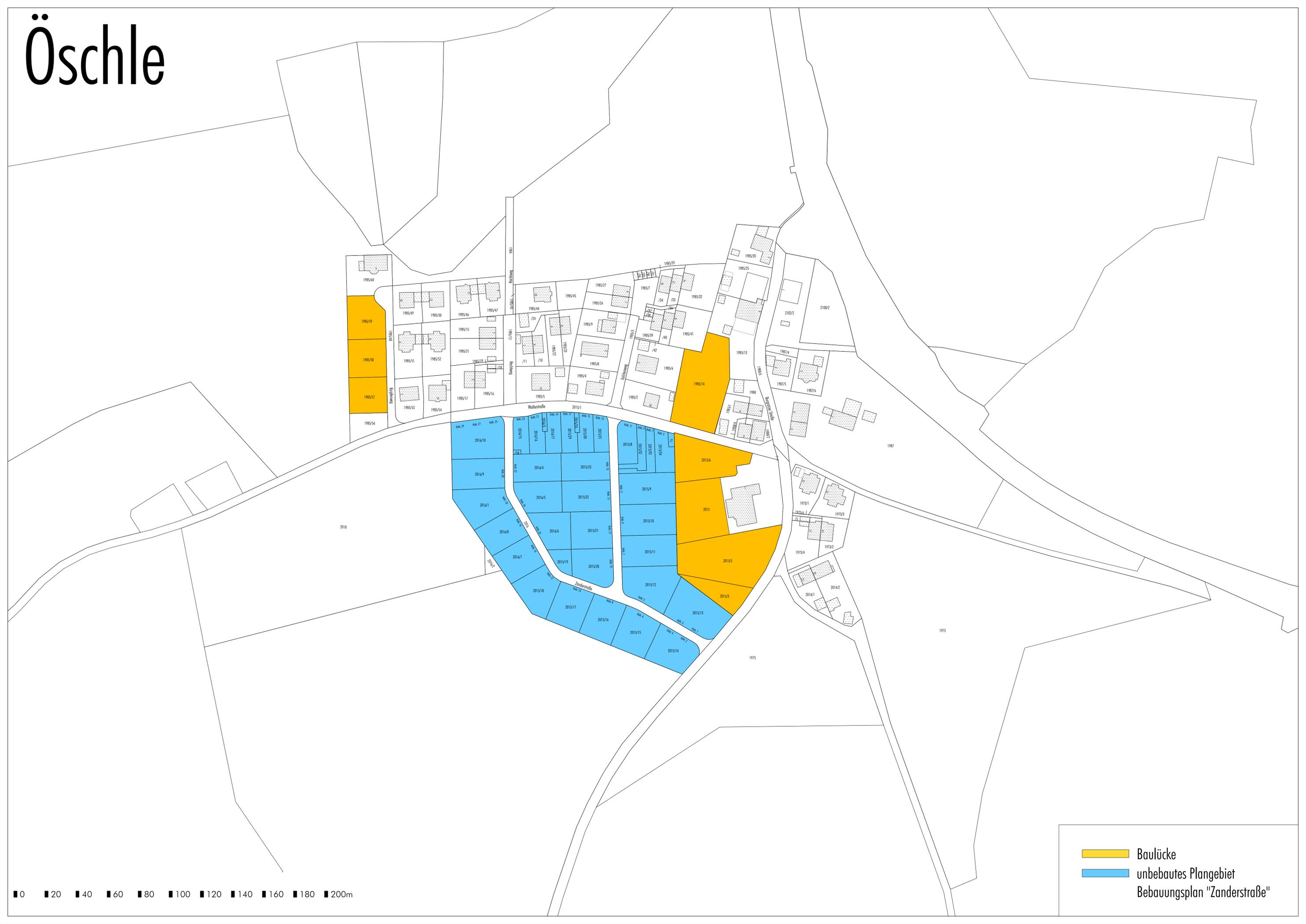
Moosbach



0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200m

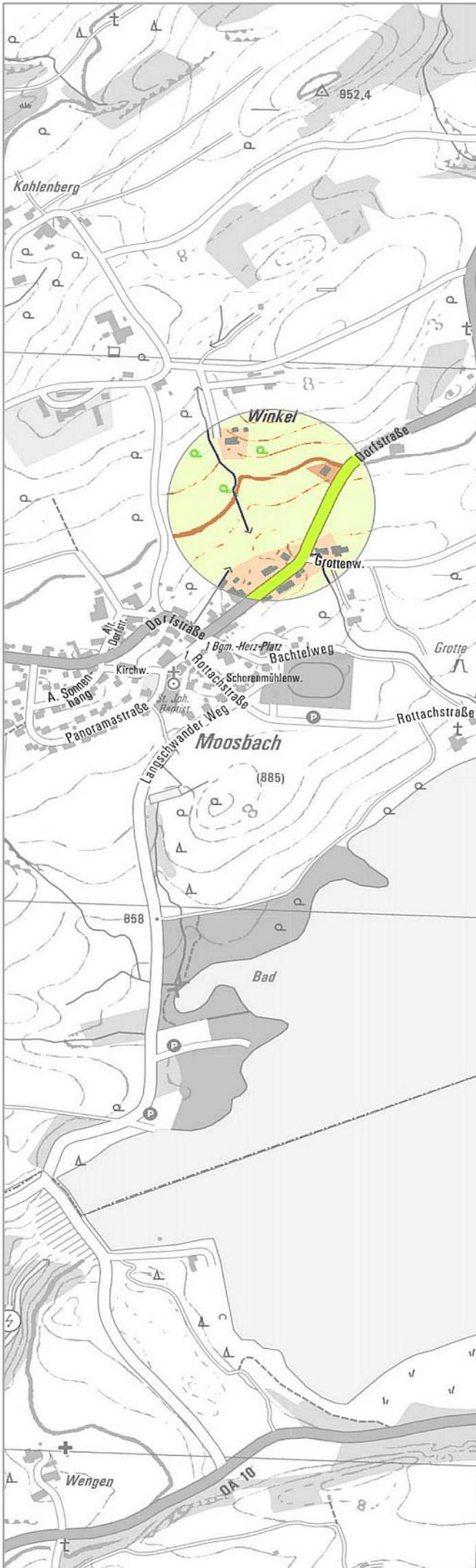
- Baulücke
- unbebautes Plangebiet
Bebauungsplan "Seeblickstraße"
- unbebautes Plangebiet
Bebauungsplan "Moosbach Südwest"

Öschle



- Baulücke
 - unbebautes Plangebiet
- Bebauungsplan "Zanderstraße"

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200m



Markt Sulzberg
Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan "Winkelhalde"

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den Bebauungsplan "Winkelhalde" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 31.03.2022 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Winkelhalde" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 03.06.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Naturschutz:

Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht haben wir die angestrebte Öffnung des teilweise verrohrten Bachlaufes und die naturschutzfachliche Aufwertung des Gewässers begrüßt. Zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes haben wir zudem die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche angeregt.

Nachdem mit der jetzt vorliegenden Planung die Grundforderungen unserer Stellungnahme vom 23.03.2021 erfüllt, die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sowie das Konzept zur Grünordnung insgesamt sehr gut geplant sind und die Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung ortsplannerisch vertretbar sind, werden von unserer Seite auch im förmlichen Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Winkelhalde" erhoben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der durch das Baugebiet verlaufende Bach wird, wie angeregt, geöffnet und das Baugebiet durch die bachbegleitende Öffentliche Grünfläche durchgrünt. Die Eingrünung erfolgt durch die festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Grünflächen.

Es wird begrüßt, dass die Planung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und das Konzept zur Grünordnung positiv erachtet wird sowie die Festsetzungen zum geplanten Maß der baulichen Nutzung als vertretbar angesehen werden und deshalb weiterhin keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen.

Stellungnahme vom 25.04.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten, Immenstadt:

Stellungnahme:

Die externe Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto des Marktes Sulzberg auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1447/5, Gemarkung Sulzberg, grenzt an Wald an. Wir sind mit den geplanten Maßnahmen (ergänzende Pflanzungen und Freihaltung der verbleibenden Offenlandbereiche) einverstanden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die externen Ausgleichsflächen zwar an Wald angrenzen, mit den geplanten Maßnahmen jedoch Einverständnis besteht. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2023:

Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Die Flächen im Bereich der Feuerwehr sind bereits jetzt bebaut/versiegelt und stellen keinen höherwertigen Lebensraum mehr dar. Für diesen Teilbereich entsteht daher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Ausgleichsbedarf.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung. Der Eingriff kann durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, das Verwenden versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze und durch den Erhalt der Gärten als Freiflächen minimiert werden.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten und Anlage extensiver "Blühfelder" in den Privatgärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von unbeschichteten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Renaturierung des Bachlaufes im westlichen Teil des Plangebietes mit Pufferzonen zur geplanten Bebauung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Arten/Lebensräume, Wasser, Landschaftsbild)

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 9.187 m² wird zum Teil planintern und zum Teil auf einer externen Ausgleichsfläche aus dem gemeindlichen Ökokonto auf der Fl.-Nr. 1447/5 (Gemarkung Sulzberg) kompensiert.

Als interne Maßnahme wird eine Öffnung des verdolten Bachabschnittes und Renaturierung der bachbegleitenden Zone auf einer Fläche von 2.454 m² angestrebt. Entlang des Baches werden heimische Gehölze gepflanzt. Um einen Naturerlebnisbereich zu schaffen, wird an dem renaturierten Bachlauf zudem ein Spielplatz eingerichtet. Gleichzeitig findet auf den öffentlichen Grünflächen entlang des Baches eine Extensivierung statt.

Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um Hangflächen einer beweideten Geländekuppe. Einzelne Fichtengruppen und Holundersträucher sind vorhanden. Die Fläche wies bereits Verbuchungsansätze auf. Ein Teil dieser Maßnahmenfläche wurde bereits der 2. Änderung und 2. Erweiterung sowie der 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" zugeordnet.

Die Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt: Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland) wird durch die Schaffung vielfältigerer Lebensräume (extensive Pflege der Offenlandbereiche, Pflanzung von standortgerechten Gehölzen) ausgeglichen. Die Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Verbesserung der Bodenstrukturen, die Extensivierung trägt zu einer Verbesserung einiger Bodenfunktionen bei (z.B. als Filter und Puffer für Schadstoffe).

Durch die internen und externen Maßnahmen wird der Ausgleichsbedarf vollständig abgedeckt. Von der Ökokontomaßnahme verbleiben nach dieser Zuordnung noch 487 m². Diese stehen dem Markt Sulzberg weiterhin zur Verfügung.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2023:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine landwirtschaftlich genutzte Fettwiese. Infolge der intensiven Nutzung (häufiges Befahren und Mahd mit landwirtschaftlichen Maschinen, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrages ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand wird durch Fettwiesenarten dominiert. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die Flächen keinen Lebensraum.
- Im Rahmen einer Begehung des Plangebietes im Frühjahr 2021 wurde auf der Fettwiese folgende Arten nachgewiesen: Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*), vereinzelt Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Frauenmantel (*Alchemilla* sp.) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*).
- Im nordöstlichen Abschnitt des Geltungsbereiches findet sich ein Bestandsgebäude der Feuerwehr mit dazugehörigen Verkehrsflächen (versiegelt). Die dazugehörigen Parkplätze sind mit Rasengittersteinen befestigt. Die durch Bebauung und Versiegelung geprägten Bereiche bieten Tier- und Pflanzenarten fast keinen Lebensraum. Lediglich im Bereich der um das Gebäude

befindlichen Gehölze kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt (Vogelarten, Insektenarten, Kleinlebewesen) ausgegangen werden. Dort wurde während der Begehung auch ein rufender Haussperling festgestellt.

- Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bestandsbebauung des Ortsteiles Moosbach und im Osten an die "Dorfstraße" an, wodurch das überplante Gebiet beeinflusst werden kann (nicht heimische Pflanzenarten, Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher, Verkehrslärm, Verkehrsemissionen). Auch die im nordöstlichen Teil des Vorhabengebietes situierte Feuerwehr kann durch den dazugehörigen Betriebslärm Einfluss auf die Fläche nehmen.
- Das nordwestlich des Plangebietes kartierte Biotop bietet mit seinen Gehölzstrukturen einen strukturreichen Lebensraum für Kleinlebewesen, Vogelarten und Insektenarten. Hier kann von einer hohen Artenvielfalt ausgegangen werden. Der nicht verdolte Abschnitt des Baches hat steile Seitenwände, das Wasser fließt relativ schnell. Am Bach wächst viel Bachnelkenwurz (*Geum rivale*), Rote Lichtnelke (*Silene dioica*), stellenweise auch Rossminze (*Mentha longifolia*), Bitteres Schaumkraut (*Cardamine amara*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) sowie blaugrüne Segge (*Carex flacca*) und Simsen (*Luzula* sp.). Einen erkennbaren Gewässerrandstreifen gibt es derzeit nicht, vielmehr geht der bachnahe Bereich direkt (ca. 20-30 cm von der Böschungsoberkante) in die angrenzenden Fettwiesen über.
- Das überplante Gebiet spielt im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere aufgrund der Nutzung, der angrenzenden Bebauung und der angrenzenden Verkehrswege (optische Störungen, Vorbelastung aufgrund von Lärm) eine eher geringe Rolle. Einzig die mögliche Wanderung von Arten zwischen dem nordwestlich situierten Biotop und den nordöstlich liegenden Waldflächen gilt es zu beachten.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Mai 2021 durch eine Landschaftsökologin begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 31.05.2021). Dabei fanden sich mit Ausnahme ubiquitärer, siedlungstypischer Vogelarten keine artenschutzrechtlich relevanten Arten. Ein Vorkommen von Fledermäusen ist höchstens im Bereich der bestehenden Feuerwehr denkbar. Der Bachlauf wurde als ungeeignet für relevante Arten wie den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling oder die Helmazurjungfer eingestuft.
- Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering, lediglich im Bereich des Baches ist sie als mittel einzustufen.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die geplante Bebauung rückt etwas näher an das nordwestlich gelegene Biotop "Gehölze südlich und nördlich von Moosbach" heran. Der Tobelbereich liegt jedoch bereits sehr nahe an bestehender Bebauung,

nämlich am "Gasthof Jägerwinkel". Im Vergleich hierzu wird der Abstand zum Plangebiet mit mindestens 20 m immer noch größer sein. Der Bach, der durch den Tobel verläuft, soll im Bereich des Plangebietes renaturiert werden, sodass auch eine indirekte Beeinträchtigung des Biotopes nicht zu erwarten ist.

- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Sofern das Feuerwehrgelände unverändert bleibt, ist nicht mit der Beeinträchtigung von Vögeln oder Fledermäusen zu rechnen. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind von der Planung nicht betroffen. Unter Berücksichtigung der im Bundesnaturschutzgesetz verbindlich geregelten Vogelschutzzeiten und der DIN 18920 zum Schutz der bestehenden Bäume ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten (vgl. artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 17.06.2021).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Im Straßenraum und als Verkehrsbegleitgrün sind Pflanzungen von Bäumen vorgesehen. Auch auf den öffentlichen Grünflächen für die Wasserwirtschaft sind Gehölzpflanzungen vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchttypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolett Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m haben, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.

- Die öffentlichen Grünflächen für die Wasserwirtschaft sind künftig extensiv zu pflegen, wodurch der Struktureichtum dieser Flächen für Tier- und Pflanzenarten gefördert wird. Ebenso zur Steigerung der strukturellen Vielfalt sowie der Artenvielfalt im Geltungsbereich und zur naturnahen Gestaltung von Privatgrundstücken wird pro Grundstück eine mind. 8 m² große extensive Blumenwiese mit gebietsheimischen Arten festgesetzt. Nicht baulich genutzte Freiflächen sind zudem als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen (mind. 20 % Pflanzendeckungsgrad), zur Schaffung landschaftsgerechter und naturnaher Gärten im Plangebiet. Im Retentionsbereich sind zur Förderung der Artenvielfalt autochtone Saatgutmischungen auf dem mind. 30 cm mächtigen Oberboden aufzubringen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 16.05.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen

Entgegen unserer Stellungnahme vom März 2021 wurden im direkten Umfeld des Gebäudes der Freiwilligen Feuerwehr keine Untersuchungen hinsichtlich PFC (per- und polyfluorierte Chemikalien) durchgeführt, um eine schädliche Bodenveränderung auszuschließen.

Besondere Aufmerksamkeit sollte auf den direkt angrenzenden Bereich um das bestehende Feuerwehrgebäude gelegt werden. Je nach Bauzeit des Standortes kann es hier zu Verunreinigungen des Bodens mit PFC (per- und polyfluorierte Chemikalien) durch Löschübungen mit PFC-haltigen Feuerlöschmitteln und/oder Verschleppungen durch Einsatzfahrzeuge gekommen sein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich nicht in Anlehnung nach DIN 19731 von unbedenklichem Boden ausgegangen werden darf. Eine Untersuchung mindestens auf PFC ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zwingend durchzuführen.

Je nach Geländeneigung kann es auch durch ein Abfließen des Wassers zu Verschleppungen in angrenzende Bereiche gekommen sein.

Gerade in Hinblick auf die zukünftig geplante Nutzung als Kindergarten, bei der es zu einem häufigen Kontakt (Pfad: Boden-Mensch) mit Bodenmaterial kommen wird, sollten hierzu aussagekräftige Untersuchungen durchgeführt werden. Es wird angeraten, ein geeignetes Fachbüro zu beauftragen.

Weiterführende Informationen sind unter: https://www.lfu.bayern.de/analytik_stoffe/per_polyfluorierte_chemikalien/index.htm sowie https://www.lfu.bayern.de/analytik_stoffe/doc/leitlinien_vorlaufbewertung_pfc_verunreinigungen.pdf zu finden.

Evtl. schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei Auffinden von PFC ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu möglichen Altlasten sowie schädlichen Bodenveränderungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens, wurde das Bodenmaterial im Plangebiet auf per- und polyfluorierte Chemikalien (PFC) hin untersucht. Gemäß der Kurzbeurteilung der Oberbodenuntersuchung des Wirkungspfad Boden-Mensch inkl. PFC des Ingenieurbüros BSB Umwelt (Fassung vom 16.02.2021) konnten keine relevanten Schadstoffverunreinigungen festgestellt werden. Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen, insbesondere für die Verdachtsparameter PFC, lagen deutlich unter den Prüfwerten gem. BBodSchV für die sensibelste Nutzung als Kinderspielfläche. Häufig lagen die Stoffkonzentrationen sogar unter den jeweiligen Bestimmungsgrenzen. Insofern scheinen bodenschutzrechtlich auf der Fläche keine Einschränkungen zu bestehen und weitere Maßnahmen oder weitere Untersuchungen somit nicht erforderlich zu sein. Eine Nutzung der Fläche als Kindergarten/Kinderspielfläche dürfte uneingeschränkt möglich sein. Nach den Angaben der Kurzbeurteilung der Einschränkungen der Aushubentsorgung bzgl. PFC des Ingenieurbüros BSB Umwelt (Fassung vom 17.02.2021) sind bzgl. der Entsorgung von Bodenmaterial weiterhin nur die regelmäßig geforderten abfallrechtlichen Untersuchungen erforderlich. Einschränkungen bei der Entsorgung bzgl. PFT sind nicht zu erwarten und weitere Untersuchungen scheinen nicht erforderlich. Die Ausführungen werden im Umweltbericht an der entsprechenden Stelle ergänzt.

Die weiterführenden Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz

Zu den Planunterlagen bzgl. Bodenschutz

Die geotechnischen Untersuchungen bestätigen die in der Übersichtsbodenkarte kartierten und in der Gebietskulisse "wassersensible Bereiche" liegenden, vorherrschenden Bodentypen. Es sind "Gleye", sogenannte Grundwasserböden mit hohen Humusgehalten im Oberboden und organischen bis torfigen Einschlüssen in den Unterböden, die Ausgangssubstrate der Bodenbildung sind durchnässt. Die Wasserstände in den Sondierungen bestätigen den oberflächennahen, potentiell lange anhaltenden Grundwassereinfluss.

Im Umweltbericht sind die Böden beschrieben und die natürlichen Bodenteilfunktionen zum Teil plausibel ermittelt und bewertet.

Für die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen wurde der Leitfaden naturschutzfachliche Eingriffsregelung herangezogen. Mit dieser Methode werden die Schutzgüter Boden und Fläche zusammengefasst und hinsichtlich der Nutzungsfunktion bewertet. Die ebenfalls gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen werden hier regelmäßig nicht berücksichtigt.

In Punkt 8.2.4 wurde für das Schutzgut Boden die Liste 1b herangezogen und damit der "untere Wert" für geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich angesetzt.

Fachliche Bewertung

Der Bodentyp "Gley" zählt bodenschutzfachlich zu den "sensiblen" Böden.

Hinsichtlich seines Standortpotentials für die natürliche Vegetation ist dieser mit "sehr hoch" zu bewerten (Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung, LfU Seite 36).

Zusammen mit den im Umweltbericht plausibel ermittelten Bodenfunktionsbewertungen bezüglich Wasserretentionsvermögen und Rückhaltevermögen der Böden für Schwermetalle, ergibt sich eine Gesamtbewertung Schutzwürdigkeit der Böden nach LfU Leitfaden, mit "sehr hoch"!

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit dieser Böden wird bei Durchführung der Planung völlig zerstört.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht muss auch nach Leitfaden "naturschutzfachliche Eingriffsregelung" (Ausgabe 12/21) das Schutzgut Boden nach Liste "1c" mit der Bewertung "hoch", für den Ausgangszustand bewertet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es sich wie bereits in der Begründung beschrieben als vorherrschenden Bodentyp um Gleye handelt.

Gemäß der Reichsbodenschätzung wurden auf der Fläche keine extreme Wasserverhältnisse festgestellt. Dies wurde bei einer Begehung vor Ort bestätigt. Außerdem wurde das natürliche Bodengefüge durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verändert. Es handelt sich daher nicht um

ungestörte natürliche Bodengefüge oder hochwertige Böden, an der Bewertung der Böden zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird daher festgehalten.

Durch die Offenlegung des Baches im Plangebiet können die Böden auf den internen Ausgleichsflächen jedoch wieder ihr natürliches Gefüge entwickeln und von den Überschwemmungsereignissen des Baches profitieren. Damit wird das natürliche Leistungs- und Funktionsvermögen der Böden wiederhergestellt.

Bei der Bewertung wurde der Leitfaden von 2012 herangezogen, der neue Leitfaden lag bei Erstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung noch nicht vor. Da die Vorgehensweise zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes vom Markt gewählt werden darf, hat sich der Markt dazu entschieden, die Bilanzierung nach Veröffentlichung des Leitfadens nicht neu aufzustellen.

Das Schutzgut Boden wird daher aus Sicht des Marktes ausreichend berücksichtigt.

Stellungnahme:

Weiteres Vorgehen

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes und im Hinblick auf die zu erwartenden Entsorgungsprobleme von belastetem, organischen Bodenaushub, ist ein Verwertungskonzept "Boden" erstellen zu lassen.

Ebenso empfehlen wir aufgrund der besonderen Standortverhältnisse dringend, für die Erschließungsplanung ggf. auch für die Beratung der Bauherrschaften ein Bodenschutzkonzept und eine bodenkundliche Baubegleitung nach den Vorgaben der DIN 19639 vorzusehen.

Für alle Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regeln der Technik hier DIN 18915 und 19639 Punkt 6.3 zur Bauausführung anzuwenden und insbesondere den Punkt 6.3.3 zu befolgen.

Die derzeitige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sollen nach dem derzeitigen Stand des Leitfadens naturschutzfachliche Eingriffsregelung (12/21) überprüft und ggf. angepasst werden.

Weitere Hinweise: Die Verwertung von humosem Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen in der Region ist auf Grünlandböden i. d. R. nicht möglich!

[Hinweis an das Planungsbüro zur Bodenfunktionsbewertung nach den Bodenschätzungsdaten: Es wird im Leitfaden Schutzgut Boden in der Planung, die Boden- bzw. Grünlandgrundzahl zur Bewertung herangezogen. Diese ist auf dieser Fläche "50".]

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum weiteren Vorgehen wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil des Bebauungsplanes wird bereits auf die Erstellung eines Verwertungskonzeptes "Boden" hingewiesen. Der

Umgang mit dem Bodenaushub wird jedoch erst auf einer dem Bauleitplanverfahren nachgestellten Ebene konkret behandelt. Sofern der Markt Sulzberg das Erfordernis zur Erstellung eines Konzeptes sieht, wird eine entsprechende Planung veranlasst. Ansonsten obliegt es der Bauherrschaft, den Umgang mit Boden entsprechend der geltenden Vorschriften zu handhaben.

Der Hinweis an das Planungsbüro wird zur Kenntnis genommen. Im Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" wird auf Seite 16 die Bewertung des Bodens nach der Grünlandzahl, nicht nach der Grünlandgrundzahl aufgeführt. Dies erscheint auch sinnvoll, da die Ertragsfähigkeit der Böden auch direkt von den für die Umrechnung von Grünlandgrundzahl zu Grünlandzahl herangezogenen Faktoren wie Hangneigung abhängig ist.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.08.2022 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei Aushubarbeiten o.ä. organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz "Boden" mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Altlasten und Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. Der im Textteil bestehende Hinweis "Bodenschutz" (Ziffer 5.20) wird entsprechend der Ausführungen ergänzt.

Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz

Die Empfehlungen zum weiteren Vorgehen beziehen sich auf die weitere Ausführungsplanung insbesondere zur Erschließungsplanung. Hinweise und geltende Regelwerke in der Satzung zu verankern halten wir für erforderlich, da der sach- und fachgerechte Umgang mit Boden erfahrungsgemäß weder bei der Bauwirtschaft und v. a. nicht bei der Bauherrschaft als selbstverständlich vorausgesetzt werden kann. Wir begrüßen daher die Ausführungen zum Bodenschutz unter Punkt

5.20. Zur Verwendung des überschüssigen Oberbodenmaterials möchten wir anmerken, dass die Verwertung von Oberbodenmaterialien i. d. R. nur auf landwirtschaftlichen Ackerböden möglich ist, Äcker in Sulzberg jedoch kaum vorkommen.

Zur Anmerkung in der Abwägung-Beschlussvorlage des Planungsbüros den Leitfaden Schutzgut Boden in der Planung betreffend: Der Begriff "Grünlandgrundzahl" entstammt dem Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung des bayerischen Landesamtes für Steuern. Es ist richtig, die Grünlandzahl wird für die Bodenfunktionsbewertung herangezogen. Für die Flurnummer 653/2 ist dies die 44.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die weiteren Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz im Rahmen der Ausführungsplanung, insbesondere in der Erschließungsplanung, zu berücksichtigen sind. Es ist daher wichtig die geltenden Regelwerke und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dies ist, wie auch in der Stellungnahme aufgeführt, durch den Hinweis zum Bodenschutz bereits erfolgt.

Die Hinweise zur Verwertung von Oberbodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen werden zur Kenntnis genommen. Der Markt Sulzberg wird sich mit dieser Thematik zur gegebenen Zeit auseinandersetzen.

Die klarstellenden Anmerkungen zur Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 31.03.2022 werden zur Kenntnis genommen. Ein weiterer Handlungsbedarf für die Planung ergibt sich daraus nicht.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2023:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum Großteil zu den würmzeitlichen Moränen (Till) und weist kleinräumig wechselnde kiesige, schluffige, sandige und tonige Strukturen auf. Es wechseln sich bindige mit nichtbindigen Lockergesteinen ab, welche aus undifferenzierten tertiären/quartären fluvialen, glazialen oder glazifluvialen Ablagerungen bestehen. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches zählt aus geologischer Sicht hingegen zu den polygenetischen, pleistozänen bis holozänen Talfüllungen, bestehend aus Lehm oder Sand, zum Teil auch kiesige Substrate. Die Lithologie ist abhängig vom jeweiligen Einzugsgebiet. In diesem Bereich finden sich bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, welche teils organische Einlagerungen aufweisen.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß den Bodenschätzungsdaten im BayernAtlas liegt auf der Fläche im Plangebiet eine Grünlandzahl von 44 vor, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden in der direkten Umgebung ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 44 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher mittleren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Über den genannten geologischen Strukturen haben sich Gleye mit einem weiten Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet auch mit Deckschicht sowie seltener auch Moore entwickelt. Der Untergrund ist im Plangebiet überwiegend carbonathaltig. Die Bewirtschaftung der Fläche wird durch deren Hangneigung (Süd/Südost) leicht erschwert.
- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich des Feuerwehrgebäudes ist der Boden weitestgehend versiegelt. Im versiegelten Bereich weist der Boden weder eine Wasserdurchlässigkeit auf, noch eignet er sich als Standort für natürliche Vegetation.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Es ist jedoch möglich, dass der Boden im Bereich der Feuerwehr mit per- und polyfluorierten Chemikalien durch Löschübungen oder Verschleppungen durch Einsatzfahrzeuge belastet sein könnte.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten, zudem führt die durch die geplanten Gebäude und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann künftig keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,40 können bis zu etwa 0,78 ha der Wohnbauflächen neu versiegelt werden.
- Im Rahmen des weiteren Verfahrens, wurde das Bodenmaterial im Plangebiet auf per- und polyfluorierte Chemikalien (PFC) hin untersucht. Gemäß der Kurzbeurteilung der Oberbodenuntersuchung des Wirkungspfad Boden-Mensch inkl. PFC des Ingenieurbüros BSB Umwelt (Fassung vom 16.02.2021) konnten keine relevanten Schadstoffverunreinigungen festgestellt werden. Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen, insbesondere für die Verdachtsparameter PFC, lagen deutlich unter den Prüfwerten gem. BBodSchV für die sensibelste Nutzung als Kinderspielfläche. Häufig lagen die Stoffkonzentrationen sogar unter den jeweiligen Bestimmungsgrenzen. Insofern scheinen bodenschutzrechtlich auf der Fläche keine Einschränkungen zu bestehen und weitere Maßnahmen oder weitere Untersuchungen somit nicht erforderlich zu sein. Eine Nutzung der Fläche als Kindergarten/Kinderspielfläche dürfte uneingeschränkt möglich sein. Nach den Angaben der Kurzbeurteilung der Einschränkungen der Aushubentsorgung bzgl. PFC des Ingenieurbüros BSB Umwelt (Fassung vom 17.02.2021) sind bzgl. der Entsorgung von Bodenmaterial weiterhin nur die regelmäßig geforderten abfallrechtlichen Untersuchungen erforderlich. Einschränkungen bei der Entsorgung bzgl. PFT sind nicht zu erwarten und weitere Untersuchungen scheinen nicht erforderlich.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 16.05.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist mit den derzeitigen Abwasseranlagen die Ausweisung eines Baugebietes in Moosbach nicht möglich. (siehe fachliche Informationen und Empfehlungen unter Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser)

Rechtsgrundlagen: Rechtsgrundlage für die Einwendung: § 60 Abs. 1 WHG. (unter dem Begriff "andere Abwasseranlagen" sind auch Pumpwerke und die Kanalisation zu verstehen)

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): Sanierungskonzept und Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser haben wir mit Stellungnahme vom 15.03.2021 Einwendungen erhoben, da die Entsorgung nicht gesichert war.

Im nun vorliegenden Textteil wird diese Stellungnahme in Nr. 8.2.3.4 zwar erwähnt, es wird aber nicht darauf eingegangen, wie und in welchem Zeitraum diese Abwasserproblematik gelöst wird.

Wir bitten sie hierzu den Textteil mit einer Beschreibung der Sanierungsmaßnahmen und dem zugehörigen Zeitrahmen zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 15.03.2021 wird zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass die Zuleitung von zu viel Fremdwasser in das Schmutzwasserkanalsystem von Moosbach zu einer Überlastung am Pumpwerk führt. Aus diesem Grund wurde bereits im letzten Jahr eine Druckstoßberechnung ausgeführt und eine Ausschreibung der Maßnahme ist erfolgt. Der Umbau wird voraussichtlich nächstes Jahr vor Beginn der Bebauung des Baugebietes ausgeführt.

Stellungnahme:

Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet ist noch mit der bestehenden Entwässerung aus dem Ort Moosbach und dem zugehörigen Wasserrechtsbescheid abzugleichen.

Ggf. ist eine Änderung des Bescheides und der Entwässerungsanlagen erforderlich.

Das Landratsamt Oberallgäu und das WWA sind über das Ergebnis zu informieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen.

Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamtes wird für die notwendige Niederschlagswasserbeseitigung (Regenwasser mit Rückhaltung sowie Renaturierung des Bachlaufes) ein gesondertes und eigenständiges Verfahren benötigt. Dieses wird gesondert zur Bauleitplanung durchgeführt, die in der Stellungnahme angesprochenen Punkte berücksichtigt und das Landratsamt Oberallgäu sowie das Wasserwirtschaftsamtes über die Ergebnisse informiert.

Stellungnahme:

Zusammenfassung

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die Probleme mit dem zu großen Abwasseranfall sorgfältig zu untersuchen und die Sanierung im Textteil zu beschreiben.

Eine weitere Erhöhung des Abwasseranfalles aus dem Ort Mosbach ist erst möglich, wenn die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen umgesetzt worden sind.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers in einen Tobel zum Rottachsee ist eine Abstimmung mit den bestehenden Anlagen vorzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 15.03.2021 wird zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass die Zuleitung von zu viel Fremdwasser in das Schmutzwasserkanalsystem von Moosbach zu einer Überlastung am Pumpwerk führt. Aus diesem Grund wurde bereits im letzten Jahr eine Druckstoßberechnung ausgeführt und eine Ausschreibung der Maßnahme ist erfolgt. Der Umbau wird voraussichtlich nächstes Jahr vor Beginn der Bebauung des Baugebietes ausgeführt.

Stellungnahme:

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Wir weisen darauf hin, dass sehr hohe Grundwasserstände anstehen können, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entsteht, ist dem notwendigen Antrag im wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Trinkwasserversorgung und den hoch anstehenden Grundwasserständen im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Sulzberg beabsichtigt, das Baugebiet an die gemeindliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Ferner ist bekannt, dass die Grundwasserstände sehr hoch anstehen können. Der erforderliche Nachweis, dass keine negative Beeinflussung Dritter durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, wird im wasserrechtlichen Verfahren beigelegt.

Stellungnahme:

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Wie in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 15.03.2021 schon angesprochen, verläuft durch den Geltungsbereich auf dem Grundstück Nr. 653/2 und wohl auch in/unter Nr. 653/1 ein Bach. Dabei handelt es um ein Gewässer 3. Ordnung, das aber in weiten Teilen auf diesen Grundstücken bis über die südöstlich gelegene Dorfstraße hinaus in einer Verrohrung geführt wird.

Demnach sind folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftlichen Belange zu nennen, die hier insbesondere auch im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Siedlungsbebauung zu beachten sind und auf die ggf. dabei entsprechend eingegangen werden muss:

- Anlagen am Gewässer (vgl. z.B. insbesondere § 36 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerausbau (vgl. z.B. insbesondere § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerbenutzung (vgl. z.B. insbesondere § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandsteifen (vgl. z.B. insbesondere § 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung (vgl. z.B. insbesondere § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- wild abfließendes Wasser (§ 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Überschwemmungsgebiet (§ 76 ff. WHG i.V.m. BayWG)

Von Anlagen bzw. Bauwerken im Bereich an/bei/neben/über/unter diesem Bach dürfen demnach keine schädlichen Gewässeränderungen ausgehen bzw. die Gewässerunterhaltung darf nicht wesentlich erschwert werden. Uns ist der genaue Verlauf dieses Fließgewässers inkl. verrohrter Abschnitte und ggf. seitlicher Zuläufe nicht genau bekannt. Dies ist als Planungsgrundlage von der Kommune geeignet zur ermitteln.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum vorhandenen Bachlauf sowie zur Beachtung der Inhalte des Wasserhaushaltsgesetzes werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Planung wurde das Gewässer entsprechend berücksichtigt und in der Planung integriert. Ein Teil der Verrohrung wird innerhalb des Geltungsbereiches geöffnet und entsprechend naturnah gestaltet. Hierzu fanden bereits Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamtes statt, welches der geplanten Anlage und Vorgehensweise bereits eine generelle Zustimmung erteilt hat. Die aktuelle Planung entspricht allen der in der Stellungnahme aufgeführten Punkte des Wasserhaushaltsgesetzes. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in diesem Bach abgelafene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor. Es ist aber davon auszugehen, dass dieser Bach in dem vorgesehenen Geltungsbereich ein faktisches Überschwemmungsgebiet vorweist. Das Überschwemmungsgebiet insbesondere für ein einhundertjähriges Hochwasserereignis (HQ100) ist im weiteren Verlauf der Bauleitplanung unbedingt rechnerisch zu ermitteln und geeignet zu berücksichtigen. Das Überschwemmungsgebiet an dem vorliegenden Bach ist zwar bisher nicht nach Wasserrecht formal gesichert, aber für eine

angestrebte Bebaubarkeit bzw. höherwertige Siedlungsnutzung dieser bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die Vorgaben des §78 und §78a WHG einzuhalten und prüfbar nachzuweisen. Dies wird insbesondere erforderlich, um hier aufgrund der geplanten Siedlungsmaßnahme eine Gefährdung bzw. Hochwasserverschärfung für Dritte auszuschließen und auch um für das geplante Baugebiet einen angemessenen Hochwasserschutz bzw. eine hochwasserangepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gewährleisten zu können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu einem faktischen Überschwemmungsgebiet sowie zur Verwendung einer hochwasserangepassten Bauweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf der derzeitigen Fläche kommt es immer wieder zu Überschwemmungen. Aus diesem Grund wurde die Thematik im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Zu Vermeidung von Überschwemmungen infolge von Hangwasser bei Starkregenereignissen aus Norden, wird eine entsprechende Auffangmulde im Bebauungsplan vorgesehen. Durch die Öffnung des derzeit teilweise verdolten Bachlaufes sowie der damit verbundenen Renaturierungsmaßnahmen mit Auslegung aller Anlagenteile auf ein HQ 100 (inkl. Freibord) können zukünftige Hochwasserereignisse vermieden werden.

Einen Hinweis auf die Verwendung einer hochwasserangepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Stellungnahme:

Wir möchten ausdrücklich begrüßen, dass vorgesehen ist, den Bach im Bereich des neuen Baugebietes aus der Verrohrung zu öffnen, zu renaturieren und als Gewässer mit naturnahen Gewässerrandstreifen in das neue Baugebiet gestalterisch zu integrieren.

Ein solcher Gewässerausbau einschließlich der vorgesehenen Brücken/Überfahrten für die Erschließungsstraßen, ist bei den hydraulischen Berechnungen geeignet einzubeziehen. Eine wesentliche Umgestaltung dieses Gewässers und seiner Ufer würde einen Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG darstellen, der entsprechend §68 WHG genehmigungs- bzw. plangenehmigungspflichtig wäre.

Weiterhin ggf. zukünftig in der Verrohrung verbleibende Gewässerabschnitte dürfen keinesfalls überbaut werden und darüber hinaus ist beidseitig von Verrohrungen jeweils ein mindestens 5 Meter breiter (ggf. je nach Rohrtiefe und Rohrstatik sogar noch mehr) unbebaubarer Schutzstreifen vorzusehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zur Öffnung des bisher teilweisen verdolten Bachlaufes wird danken zur Kenntnis genommen.

Für die geplante Gewässerrenaturierung werden bereits die entsprechenden Unterlagen für ein Wasserrechtsverfahren ausgearbeitet. Hierbei werden die in der Stellungnahme genannten Punkte berücksichtigt und abgearbeitet.

Die Forderung eines 5 m breiten (beidseitigen) Schutzstreifen zu den weiterhin verdolten Bachbereichen werden berücksichtigt, sofern dies im Bestand realisierbar ist.

Stellungnahme:

Die Kommune wird gebeten darüber hinaus zu prüfen, ob ihr im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) noch weitere Fließgewässer bzw. weitere seit längerer Zeit verrohrte Gewässerabschnitte und Überschwemmungsgebiete bekannt sind, bei denen aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange bzw. die o.g. entsprechenden wasserrechtlichen Tatbestände betroffen sind und beachtet werden müssen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum möglichen Vorkommen von Gewässern 3. Ordnung wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Sulzberg hat die Stellungnahme zum Anlass genommen, das Plangebiet diesbezüglich zu überprüfen. Es konnten jedoch mit Ausnahme des bereits bekannten kleinen Baches keine Gewässer gefunden werden.

Stellungnahme:

Starkregen/Wildabfließendes Wasser

Der Geltungsbereich liegt im bzw. unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren.

Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren (unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen) aufzunehmen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und

Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren ausreichend über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu Überflutungen in Folge von wild abfließendem Hangwassers im Rahmen von Starkregenereignissen werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde Sulzberg ist diese Gefährdung bewusst. Aus diesem Grund wurde nach Norden bereits eine Mulde zum Schutz vor Hangwässern im Bebauungsplan festgesetzt. So können im zukünftigen Baugebiet Überflutungen vermieden werden.

Zudem beinhaltet der Bebauungsplan bereits einen Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie zu Verwendung grundwasserdichter Untergeschosse.

Stellungnahme vom 18.05.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 eines Ehepaars:

Stellungnahme:

02. Freilegung des Baches entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und Kappung des Rohres innerhalb des unseres Gartens.

Beim geplanten freilegen des Bachbettes soll die vhd. Verdolung des Baches in unserem Garten gekappt werden.

An diesem Rohr hängt jedoch die Dachentwässerung unseres Gebäudes. Ein Verschließen des Rohres und seines Anschlusses an den Straßen Kanal würde die Regenwasserentwässerung des Gebäudes verhindern.

Die Wurzeln der vhd. Bäume und Sträucher können zu Schaden kommen, wenn die geplante Böschung für den zukünftigen Bachlauf zu nah an der Grenze beginnt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Öffnung des bisher verdolten Bachlaufes, zur Dachentwässerung sowie zu den vorhandenen Gehölzen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bürgerversammlung konnte die Thematik bereits diskutiert werden. Die vorhandene Dachentwässerung kann mittels des bereits vorhandenen Rohres weiterhin in den geöffneten

Bachlauf entwässern. Im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens und genauen Planung des zu renaturierenden Gewässers werden die Abstände zu den bestehenden Gehölzen berücksichtigt und entsprechend mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

Stellungnahme:

04. Drei Unterirdische Flüsse unterhalb des Plangebietes

Uns vorliegende Dokumentation und Untersuchung von 1957 weist auf, das es auf dem Plangebiet drei unterirdische Flüsse geben soll. Siehe Anlage

Ob dies zukünftig, durch die dichte und massive Bebauung irgendwelche negative Auswirkungen auf den Lauf der Flüsse, die vhd. Gebäude oder auch auf die zukünftige Bauungen haben könnte, können wir hierzu keine Aussage oder Beurteilung treffen.

Wir möchten Ihnen jedoch die Unterlagen, die im Original bei Herr xxxx liegen in Kopie zur Verfügung stellen.

Wir hoffen das Sie diese Informationen in Ihre Untersuchungen an die entsprechenden Fachplaner weitergeben und berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu potentiellen unterirdischen Gewässerläufen werden zur Kenntnis genommen. Derzeit bestehen keine wissenschaftlichen (=geologischen) Erkundungen. Der Markt Sulzberg nimmt die eingereichten Informationen dankend entgegen. Durch die Verwendung eines grundwasserdichten Untergeschosses, sollten Auswirkungen auf die geplante Bebauung ausgeschlossen sein. Zudem wird im Bebauungsplan den zukünftigen Grundstückseigentümer die Durchführung eines Baugrundgutachtens empfohlen. So können ebenfalls Gefährdungen auf die geplante Bebauung vermieden werden.

Stellungnahme:

05. Sicherungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Schutze der vhd. Bausubstanz des Gebäudes Zu Pkt. 02.) Einbindung in die Planung und Abstimmung der Bachfreilegung

Wir bitten um gemeinsame Abstimmungen mit den Fachplanern, entlang der nörd.-östlichen Grundstücksgrenze.

Gemeinsam den Verlauf der Böschung festzulegen, zum Schutze der vhd. Bäume und Sträucher. Ersatzpflanzungen in entsprechender Größe zu stellen, sollte es durch die Baumaßnahmen zum Verlust oder Schäden kommen.

Die Dachentwässerung des Wohnhauses darf nicht verhindert werden, die Verrohrung mit Anschluss an den öffentlichen Straßenkanal muss erhalten bleiben. Erforderliche Grabarbeiten oder Offenlegungen von Rohren sind mit uns abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Öffnung des bisher verdolten Bachlaufes, zur Dachentwässerung sowie zu den vorhandenen Gehölzen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bürgerversammlung konnte die Thematik bereits diskutiert werden. Die vorhandene Dachentwässerung kann mittels des bereits vorhandenen Rohres weiterhin in den geöffneten Bachlauf entwässern. Im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens und genauen Planung des zu renaturierenden Gewässers werden die Abstände zu den bestehenden Gehölzen berücksichtigt und entsprechend mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.08.2022 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Wir weisen darauf hin, dass sehr hohe Grundwasserstände anstehen können, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entsteht, ist dem notwendigen Antrag im wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Trinkwasserversorgung und den hoch anstehenden Grundwasserständen im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 31.03.2022 behandelt. An der getroffenen Abwägung wird festgehalten.

Stellungnahme:

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Entsorgung von Schmutzwasser

Das WWA hat mit Stellungnahme vom 15.03.2021 und 16.05.2022 Einwendungen erhoben, da die Entsorgung des Abwassers nicht gesichert ist.

Der Abwägung zur Entwurfsfassung vom 31.03.2022 kann entnommen werden, dass im letzten Jahr eine Druckstoßberechnung erstellt wurde, die Ausschreibung der Maßnahme erfolgt ist und der Umbau voraussichtlich nächstes Jahr vor Beginn der Bebauung des Baugebietes ausgeführt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass weiterhin Maßnahmen mit dem Ziel der Verringerung des Fremdwassers in der Kanalisation erforderlich sind und auch die Sanierungsmaßnahme Umbau der Pumpwerke vor Beginn der Bebauung abgeschlossen sein muss, um eine Ableitung von Abwasser in den Rottachsee zu vermeiden.

Eine weitere Erhöhung des Abwasseranfalles aus dem Ort Moosbach ist erst möglich, wenn die entsprechende Sanierungsmaßnahme umgesetzt worden ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Entsorgung von Schmutzwasser wird zur Kenntnis genommen. Die Sanierung der Pumpwerke beginnt voraussichtlich im Frühjahr 2023 und erfolgt stückweise. Die entsprechenden Leistungen hierzu sind zwischenzeitlich vergeben worden. Es ist bekannt, dass bis zur Sanierung eine Erhöhung des Abwasseranfalls aus dem Ortsteil Moosbach nicht möglich ist.

Stellungnahme:

Behandlung von Niederschlagswasser

Die unter Punkt 2.32 beschriebene Niederschlagswasser-Rückhaltung und -Ableitung muss entsprechend der geltenden technischen Regelwerke (DWA-M 153, DWA-A 102 sowie DWA-A117) geplant und ausgeführt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Behandlung von Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden im Textteil unter "Ergänzende Hinweise" unter Ziffer 5.25 aufgenommen.

Stellungnahme:

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet:

Wie in unseren letzten Stellungnahmen zu diesem Vorhaben vom 15.03.2021 und 16.05.2022 schon angesprochen und in den vorliegenden Unterlagen berücksichtigt, verläuft durch den Geltungsbereich auf dem Grundstück Nr. 653/2 und wohl auch in/unter Nr. 653/1 ein Bach. Dabei

handelt es um ein Gewässer 3. Ordnung, dass aber in weiten Teilen auf diesen Grundstücken bis über die südöstlich gelegene Dorfstraße hinaus in einer Verrohrung geführt wird.

Auf die grundsätzlich maßgebenden wasserrechtlichen bzw. wasserwirtschaftlichen Belange wurde in unseren letzten Stellungnahmen hingewiesen.

Die Gemeinde sichert die entsprechende Beachtung dieser Belange zu (vgl. z.B. Abwägung in der Gemeinderatssitzung vom 26.08.2022 und Text-Nr. 7.2.3.9)

Es erfolgten mittlerweile allerdings noch keine hydraulischen Berechnungen, die für eine angestrebte Bebaubarkeit bzw. höherwertige Siedlungsnutzung dieser bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen die Vorgaben sinngemäß des §78 und §78a WHG prüfbar nachweisen. Dies wird insbesondere erforderlich, um hier aufgrund der geplanten Siedlungsmaßnahme eine Gefährdung bzw. Hochwasserverschärfung für Dritte auszuschließen und auch um für das geplante Baugebiet einen angemessenen Hochwasserschutz bzw. eine hochwasserangepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gewährleisten zu können. Unter der Nr. 7.2.3.8 der textlichen Begründung werden lediglich die Voraussetzungen des §78 WHG aufgezählt ohne auf die Einhaltung dieser Punkte für das vorliegende Vorhaben konkret einzugehen. Es wird dann im Text lediglich zugesichert, dass die Bauvorhaben so errichtet würden, dass für sie keine entsprechenden Schäden zu erwarten seien. Die entsprechenden hydraulischen Nachweise bzw. Darstellungen oder Vergleiche des Ist- zum Planungsstand sind bisher aber noch nicht enthalten.

Weiter wird in der Nr. 7.2.3.10 der textlichen Begründung zugesichert, dass der geplante zu öffnende und zu renaturierende Bachlauf auf einen Abfluss von HQ100 und ein Freibord von 50 cm ausgebaut würde, sodass in Zukunft die betroffenen Gebiete kein Überschwemmungsgebiet mehr darstellen würden.

Es wird im vorliegenden Textteil unter der o.g. Nr. auf das noch nötige wasserrechtliche Verfahren (vgl. § 68 WHG) hinsichtlich dieses geplanten Gewässerausbaus (vgl. § 67 WHG) verwiesen. In einem solchen wasserrechtlichen Verfahren muss dann auch ein aussagekräftiger hydraulischer Nachweis im Hinblick auf den geeigneten Hochwasserschutz für das vorliegende Baugebiet, aber auch insbesondere im Hinblick darauf, dass es für Dritte (Ober-, -An-, -Unterlieger) durch diese Maßnahme ausdrücklich keine negativen Abfluss- bzw. Hochwasserverschärfungen geben darf, enthalten sein.

Aufgrund der bisher fehlenden hydraulischen Berechnungen lässt sich demnach nicht abschließend prüfen, ob der geplante Hochwasserschutz dort ausreicht bzw. welche Höhe es für eine hochwasserangepasste Bauweise für jedes Baugrundstück einzuhalten gilt.

Wir möchten aber ausdrücklich begrüßen, dass vorgesehen ist, den Bach im Bereich des neuen Baugebietes aus der bestehenden Verrohrung zu öffnen, zu renaturieren und als

Gewässer auch mit naturnahen Gewässerrandstreifen in das neue Baugebiet gestalterisch zu integrieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur hydraulischen Berechnung wird zur Kenntnis genommen. Bislang wurde vorab die Dimensionierung aufgrund der Randbedingungen vorläufig angenommen (z.B. Bachquerschnitt, Durchlassgrößen usw.). Im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung und somit auch in den Unterlagen für das Wasserrechtsverfahren werden alle Unterlagen berücksichtigt. In diesem Zuge erfolgen auch die hierzu benötigten und nachzuweisenden hydraulischen Berechnungen. Im Allgemeinen wird es bei den vorab angenommen Dimensionen bleiben, da sie durch die hydraulischen Berechnungen zumeist bestätigt werden.

Die Abschätzung der hydraulischen Randbedingungen wurde bereits im Vorfeld im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abgestimmt. Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren erfolgt die Detailplanung mit hydraulischen Nachweisen sowie die Einleitung des zugehörigen wasserrechtlichen Verfahrens.

Die Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Starkregen/Wildabfließendes Wasser

Auf diese Umstände ("Hangwasser") wird nun entsprechend sinngemäß in den Unterlagen eingegangen (vgl. Planzeichen bzw. Text-Nr. 2.33; 2.37; 5.19; 7.2.8.1; 8.2.3.5).

In den beigefügten Geländeschnitten ist die nun offensichtlich vorgesehene Mulde z.B. im Nordbereich des Baugebietes aber bisher noch nicht dargestellt (Schnitt A-A).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die beigefügten Schnitte vom 18.10.2021 sind beispielhaft und sollen insbesondere die Lage und Dimensionierung der geplanten Bebauung im Gelände darstellen. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Schnitte war die Mulde zur Ableitung des Hangwassers noch nicht vorgesehen. Da es sich hierbei nicht um einen verbindlichen Teil des Bebauungsplanes handelt, wird auf eine Anpassung der Schnitte verzichtet. Als Grundlage für die spätere Ausführung der Mulde ist die zum Bebauungsplan dazugehörige Planzeichnung mit den genannten Festsetzungen relevant.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.08.2022 des Abwasserverbandes Kempten, Lauben:

Stellungnahme:

Für die beiden Pumpwerke wurden die Planungen fertiggestellt, danach wurden die Leistungen ausgeschrieben, zuerst die Pumpen, anschließend der Rohrleitungsbau.

Die elektrotechnischen Arbeiten wurden bereits vorab ausgeschrieben.

Die Pumpen für Moosbach und Veits sind zwischenzeitlich geliefert, die Pumpen für das PW Veits [...]

Zwischenzeitlich sind alle Leistungen vergeben.

Im nächsten Schritt müssen jetzt die Planungsarbeiten der Elektrotechnik an die nun feststehenden Produkte (Pumpen, Messgeräte, Antriebe u.a.) angepasst werden, damit die Schaltschränke geplant und gebaut werden können.

Derzeit erfolgen mit dem Planungsbüro, den ausführenden Firmen und dem Betrieb die Planungen der erforderlichen Provisorien. Da wir nicht einfach abschalten und in drei Wochen wieder in Betrieb gehen können, kann nur schrittweise umgebaut werden.

Diese Arbeiten sind während der Wintermonate nicht möglich.

Vorgesehen ist, dass im März 2023 mit dem Pumpwerk Veits begonnen wird, diese Umbauarbeiten werden mindestens zwei Monate andauern, bevor das Pumpwerk Moosbach umgebaut werden kann.

Mit den Umbauarbeiten am PW Moosbach wird voraussichtlich nach Ostern 2023 begonnen werden können. Zuerst muss die neue Druckleitung (Erdarbeiten) verlegt werden, bevor im Pumpwerk der Umbau mit den neuen Pumpen begonnen werden kann.

Sollte alles planmäßig durchgeführt werden können, sollten beide Pumpwerke bis Ende Juni umgebaut sein.

Die ganz große Unsicherheit besteht in den Lieferzeiten der elektrotechnischen Bauteile. Diese wurden, sofern möglich, bereits vor Monaten bestellt, allerdings können erst jetzt, nachdem alle Produkte feststehen, die restlichen elektrotechnischen Bauteile bestellt werden.

Diese Lieferzeiten können auch nicht beeinflusst werden, da gibt uns kein Lieferant verlässliche Lieferdaten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Sanierung der Pumpwerke Veits und Moosbach wird zur Kenntnis genommen. Dem Markt Sulzberg ist bewusst, dass eine Bebauung des Gebietes erst nach Sanierung der Pumpwerke erfolgen kann.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2023:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Im westlichen Teil des Plangebietes findet sich ein Oberflächengewässer III Ordnung. Dabei handelt es sich um einen begradigten Bachlauf, welcher aus dem nordwestlich liegenden Biotop in die Vorhabenfläche fließt. Der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan schlägt für das Gewässer eine Bachöffnung als Maßnahme vor. Das Oberflächengewässer befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht in einem naturnahen Zustand (z.T. begradigt, sehr steile Böschungen).
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Aufgrund der Hangneigung und der anstehenden Böden sammelt sich jedoch Wasser an der südlichen Ecke des Plangebietes an der "Dorfstraße". Dort ist auch ein kleiner Graben entlang der Straße und dem bestehenden Wohnbaugrundstück gezogen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Die Festsetzung von Retentionsbereichen im Nordwesten und Süden des Plangebietes in nächster Nähe zum vorhandenen Bachlauf dient dazu, das anfallende Niederschlagswasser der am Bach geplanten Grundstücke direkt vor Ort schadlos zu versickern und gedrosselt in das durch das Gebiet verlaufende Fließgewässer einzuleiten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet nur Abwässer vom Feuerwehrgebäude an. Die Versickerungsleistung des Bodens im Hinblick auf Niederschlagswasser ist im Bereich des Gebäudes stark beeinträchtigt.
- Die Marktgemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeführt. Die im Umfeld bestehende Bebauung nördlich und südwestlich des Plangebietes ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Bei dem Großteil des Plangebietes handelt es sich um Intensivgrünland. Das anfallende Niederschlagswasser kann hier ungehindert über die belebte Bodenzone versickern.
- Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen im Plangebiet zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und über das Pumpwerk Moosbach zur Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeleitet. Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 01.03.2021 wird dem Schmutzwasserkanalsystem zu viel Fremdwasser zugeleitet, sodass das Pumpwerk überlastet wird und im schlimmsten Fall Abwasser in den Rottachsee gelangt. Für die Ausweisung des Baugebietes "Winkelhalde" ist daher die Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes erforderlich.
- Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, soll in das geplante Retentionsbecken im südlichen Teil des Geltungsbereich geleitet und von dort in den Vorfluter geführt werden.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das bei Starkregen von dem nördlich liegenden Hang abfließende Wasser im Bereich "Winkelhalde" wird durch eine Mulde entlang der privaten Baugrundstücke im Norden des Plangebietes aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 25.04.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Daher bitte ich Sie darum, wenn schon ein Baugebiet ausgewiesen werden muss, folgende Punkte zu überdenken und zu diskutieren:

- Chance nutzen, dieses Baugebiet bzgl. Klimaschutz, Ökologie, Wohnungsnot usw. möglichst innovativ und vorbildlich zu gestalten. Dies wäre auch eine Vorbildfunktion für andere Gemeinden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur allgemeinen Zielsetzung der Planung wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Sulzberg ist sich der Wichtigkeit der aufgeführten Themen bewusst und hat diese bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Bezüglich Klimaschutz und Ökologie sind durch die grünordnerischen Maßnahmen, beispielsweise zur Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken, der Auswahl standortgerechter und heimischer Arten in den Pflanzlisten sowie bachbegleitende Grünflächen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt. Ferner existiert auf den Baugrundstücken die Möglichkeit, regenerative Energien beispielsweise in Form von Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Problematik der Wohnungsnot ist dem Markt ebenfalls bekannt. Aus diesem Grund sind für Einzelhäuser im Sinne von Einfamilienhäusern auch immer zwei Wohneinheiten möglich, sodass die Option für Einliegerwohnungen besteht. Im Plangebiet sind außerdem drei Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Wohneinheiten vorgesehen, um ein breites Angebot an Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Der Markt Sulzberg vertritt die Auffassung, dass damit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen wird.

Stellungnahme:

- Mehr Bepflanzungen als bisher in der Bauleitplanung vorgesehen. Hier auch die Grundstücksbesitzer mehr in die Pflicht nehmen, z. B. durch Vorgabe, eine Mindestanzahl von Baum oder Strauchpflanzungen heimischer Arten umzusetzen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Bebauungsplan sind bereits zahlreiche Festsetzungen zur Erhöhung der Begrünung von Privatgärten mit heimischen Pflanzen enthalten. Gemäß der Festsetzung zur Förderung der Artenvielfalt auf Privatgrundstücken unter Ziffer 2.40 ist auf jedem Privatgrundstück eine Einsaat einer mind.

8 m² großen, heimischen Blumenwiese durchzuführen. In der Festsetzung zu Pflanzungen in dem Baugebiet unter Ziffer 2.48 werden die privaten Bauherren verpflichtet pro 400 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens einen heimischen Laubbaum und einen heimischen Strauch zu pflanzen. So wird die Durchgrünung der privaten Grundstücke mit heimischen und standortgerechten Pflanzen gesichert.

Stellungnahme:

- Verbot sogenannter Steinwüsten als Garten- bzw. Vorgartenanlage

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In der Festsetzung zu "Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten" unter Ziffer 2.40 wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Freiflächen der privaten Grundstücke nicht als Schottergärten angelegt werden dürfen. Darüber hinaus regelt die Bayerische Bauordnung (BayBO), dass nicht überbaubare Flächen von bebauten Grundstücke wasserauflässig zu belassen oder herzustellen sind und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Die Herstellung von Schotterflächen in den Gärten oder Vorgärten ist damit unzulässig.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2023:

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland, der generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen geprägt ist. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt laut Informationen des DWD im Bezugsort Kempten bei durchschnittlich 1.261 mm. Aufgrund der Lage in Alpennähe und am Rande eines künstlich angelegten Stillgewässers liegt die durchschnittliche Jahrestemperatur bei etwa 7,6°C.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldgehölze nordwestlich der Fläche Frischluft produzieren, welche u.a. auch in das Vorhabengebiet transportiert wird. Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung, das darauf befindliche Bestandsgebäude der Feuerwehr, sowie die Verkehrsflächen im Umfeld des Plangebietes begünstigen hingegen die Wärmeabstrahlung und schränken die Verdunstung geringfügig ein.
- Durch die Neigung der Fläche in Richtung Rottachsee und der Bestandsbebauung des Ortsteiles Moosbach ist das Plangebiet für die Durchlüftung des Ortsteiles von gewisser Bedeutung. Insgesamt ist durch die Lage im ländlichen Raum von einer geringen Vorbelastung der Fläche und des Ortes auszugehen. Zudem hat der Wasserkörper des Rottachsees eine ausgleichende Wirkung in Bezug auf Temperaturschwankungen.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es wiederum im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Bebauungsdichte (GRZ bei 0,40), der Renaturierung des Fließgewässers und dem Bau eines Spielplatzes mit Grünflächen im westlichen Bereich des Plangebietes sowie aufgrund der umfangreichen Gehölzpflanzungen im gesamten Gebiet entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe):
 - Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch wegen der begrenzten Größe des Gebietes und durch die Erschließung über die bestehende "Dorfstraße" nicht zu rechnen.
 - Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
 - Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Anlage einer Abflussmulde für von Norden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
 - Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 03.06.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Ortsplanung:

Stellungnahme:

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Beschränkung der maximal zulässigen Wohnungsanzahl (z.B. 8 Wohneinheiten bei Typ 3) und aufgrund der Vergabe der Baugrundstücke durch die Gemeinde gehen wir aber davon aus, dass trotz des festgesetzten durchgehenden Baugrenzenrahmens im Bereich von Typ 3 keine das Ortsbild beeinträchtigende Bebauung entstehen wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur durchgehenden Baugrenze wird zur Kenntnis genommen. Die Beurteilung, dass keine Ortsbildbeeinträchtigende Bebauung zu befürchten ist, wird begrüßt.

Stellungnahme vom 03.05.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 des Bezirk Schwaben, Bezirksheimatpflege, Augsburg:

Stellungnahme:

Die Ausweisung einer Baufläche in dem geplanten Umfang als Erweiterung eines vorhandenen Ortsrandes stellt hohe Anforderungen an das städtebauliche Konzept und die bauliche Gestaltung der Gebäude.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die neue Ortsrandbebauung beeinflusst. Vom Planungskonzept und dessen baulicher Umsetzung hängt es also ab, ob der neue Ortsrand den Ort harmonisch im Einklang mit der landschaftlichen und baulichen Umgebung stimmig abrundet oder ihn beeinträchtigt. Hilfreich wäre hier ein Schwarzplan, der Umriss und Stellung der Gebäude zeigt und das städtebauliche Konzept des Baugebietes mit der Erschließung und den Freiflächen lesbar macht. Dies nur textlich und an den Höhenschnitten nachzuvollziehen, ist zwar möglich aber nicht anschaulich genug in einem städtebaulichen Verfahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Auswirkungen der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Sulzberg hat bei seinen Überlegungen im Rahmen der Aufstellung

des Bebauungsplanes bereits einen Schwarzplan herangezogen, um das Einfügen in den bestehenden Ortsteil Moosbach zu beurteilen. Um diese Grundlage auch dem Leser des Bebauungsplanes bereitzustellen, wird der Schwarzplan in die Begründung des Bebauungsplanes integriert.

Stellungnahme:

Die Firstrichtung der Gebäude ist, bis auf den straßenbegleitenden Typ 3, nicht vorgegeben. Die textliche Aussage dazu schafft keine Klarheit. Es kann nicht beurteilt werden, ob die durch wahlweise oder durch die Grundstückszuschnitte bedingten Richtungswechsel der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken eine den landschaftlichen und örtlichen Erfordernissen entsprechende städtebauliche Struktur auf der Grundlage der für die Region typischen Architektursprache entsteht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Firstrichtungen wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Sulzberg vertritt die Auffassung, dass durch gewählten Grundstückszuschnitte in Verbindung mit der Erschließungssituation und den festgesetzten Baugrenzen Fehlentwicklungen in Bezug auf die Gebäude- und Firstausrichtung nicht zu befürchten sind. Es ist jedoch richtig, dass dies bislang nicht explizit festgesetzt ist. Um eine verbindliche Regelung zu schaffen und um die gewünschten städtebaulichen Strukturen zu sichern, wird der Anregung nachgegangen und die Firstrichtung für die im Randbereich des Baugebietes liegenden Grundstücke festgesetzt. Dies bezieht sich auf den westlichen und nördlichen Ortsrand.

Stellungnahme:

Der bestehende Ortsrand wird auch durch die fünfte Fassade in Form von Satteldächern und die überwiegend rote Farbe der Dachdeckung geprägt. Es wird empfohlen eine anthrazitfarbene Dachdeckung auszuschließen und nur rot und rotbraun zuzulassen.

Rechtsgrundlage: § 1, Abs. 5 BauGB.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Farbe der Dachdeckung wird zur Kenntnis genommen. Im südöstlich vom Plangebiet befindlichen Bebauungsplan "Seeblickstraße" sind ebenfalls rot bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitfarbene Dachbedeckungen zulässig. Dieses Baugebiet befindet sich in unmittelbarer räumlichen Nähe zum gegenständlichen Bebauungsplan. Gut die Hälfte der Dächer im Bereich "Seeblickstraße" wurden mit grünlischen Dacheindeckungen errichtet. Folglich wäre eine Zulässigkeit dieser Farben auch im Gebiet "Winkelhalde" keine Beeinträchtigung der Dachlandschaft von "Moosbach".

Hinzu kommt, dass damit zu rechnen ist, dass einige der neu zu errichtenden Gebäude in der "Winkelhalde" mit Photovoltaik- oder Solaranlagen ausgestattet werden. Diese erscheinen in ihrer

Farbgestaltung ebenfalls anthrazitfarben und nehmen häufig einen Großteil der sonnenzugewandten Dachfläche in Anspruch. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Zulässigkeit betongrauer bis anthrazitfarbener Dachdeckungen ist also nicht befürchten. Als viel prägender wird die Dachform und -neigung in Erscheinung treten. Hierfür sieht der Bebauungsplan bereits restriktive Vorschriften vor, die eine homogene und ortsbildverträgliche Dachlandschaft gewährleisten.

Stellungnahme vom 21.11.2022 zur Fassung vom 12.08.2022 des Bezirk Schwaben, Bezirksheimatpflege, Augsburg:

Stellungnahme:

Die Ausweisung einer Baufläche in dem geplanten Umfang als Erweiterung eines vorhandenen Ortsrandes stellt hohe Anforderungen an das städtebauliche Konzept und die bauliche Gestaltung der Gebäude.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die neue Ortsrandbebauung beeinflusst. Vom Planungskonzept und dessen baulicher Umsetzung hängt es also ab, ob der neue Ortsrand den Ort harmonisch im Einklang mit der landschaftlichen und baulichen Umgebung stimmig abrundet oder ihn beeinträchtigt.

Der in die textliche Begründung eingefügte Schwarzplan verdeutlicht anschaulich die mit dem zukünftigen Baukonzept stimmig ergänzte Siedlungsstruktur.

Grundsätzlich begrüßt wird, dass auch eine kompaktere Bauweise mit Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern zulässig bzw. festgesetzt ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur geplanten Siedlungsstruktur und zu geplanten kompakten Bauweise wird dankend zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Der bestehende Ortsrand wird auch durch die fünfte Fassade in Form von Satteldächern und die traditionell überwiegend rote Farbe der Dacheindeckung geprägt. Es wird empfohlen, eine betongraue bis anthrazitfarbene Dachdeckung auszuschließen und nur rot und rotbraun zuzulassen. Auch unter dem Aspekt, dass ein Teil der nach Westen und Süden orientierten Dachflächen Photovoltaikanlagen erhalten können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Farbe der Dacheindeckung wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung, betongraue und anthrazitfarbene Dacheindeckungen auszuschließen, wurde bereits im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung geäußert und vom Markt Sulzberg geprüft. Es wird daher auf die

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 31.03.2022 verwiesen. An der getroffenen Abwägung wird festgehalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2023:

Bestandsaufnahme:

- Die Marktgemeinde Sulzberg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften der Iller-Vorberge innerhalb des Naturraumes "Vor-alpines Moor- und Hügelland". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in nordöstlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Moosbach. Mit Ausnahme des Bachlaufs und des nordwestlich angrenzenden kleinen Tobels befinden sich keine weiteren relevanten Strukturen im Plangebiet. Es weist ein Gefälle in Richtung Süd/Südost auf. Im Süden schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an.
- Das Plangebiet liegt im Landkreis Oberallgäu und eröffnet bei einem Blick nach Süden die Sicht auf die Allgäuer Alpen. Zudem liegt das Vorhaben in der Ferienregion "Allgäuer Seenland" in direkter Nähe zum "Rottachsee".
- Der Bereich ist von Westen, Norden und Osten her beinahe ungehindert einsehbar, liegt jedoch nicht exponiert. In der nahen Umgebung finden sich zahlreiche Gasthöfe und Ferienwohnungen u.a. auch mit direkten Blickbeziehungen zur überplanten Fläche. Im Süden grenzt die bereits bestehende Wohnbebauung an und vermindert damit die Einsehbarkeit des Plangebietes aus dieser Richtung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die weithin einsehbare Grünlandfläche verloren geht. Die Blickbeziehungen in Richtung der umgebenden Landschaft bzw. Bebauung und von der umgebenden Landschaft bzw. Bebauung in das Plangebiet wird künftig eingeschränkt oder unterbrochen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung kompakt erfolgt und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote), um so den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen abgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Strüchern wird nur auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 19.04.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Umweltschutz:

Stellungnahme:

Der Markt Sulzberg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes, "Winkelhalde" in Moosbach. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die immissionsschutzfachlichen Themen wurden in den Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan ausgezeichnet eingearbeitet.

Gegen den Bebauungsplan, "Winkelhalde" bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme bezüglich der immissionsschutzfachlichen Themen wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass das Landratsamt die Einschätzungen des Planungsbüros teilt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 13.05.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Es wird auf die Stellungnahme vom 15.03.2021 verwiesen.

Die dort getroffenen Aussagen und Empfehlungen behalten nach wie vor ihre Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 15.03.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Folgenden einer Abwägung zugefügt.

Stellungnahme vom 15.03.2021:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus, die von den Anwohnern zu dulden sind.

Da die Landwirtschaft stark witterungsabhängig ist, sind die Landwirte gezwungen, z.T. auch am Wochenende bzw. manchmal auch in der Nacht zu arbeiten. Dementsprechend können landwirtschaftliche Emissionen auch am Wochenende und in den Abend- bzw. Nachtstunden entstehen.

Um Konflikte schon im Vorfeld soweit wie möglich auszuschließen, sollten in die notariellen Kaufverträge mit den jeweiligen Erwerbem Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, wonach landwirtschaftliche Emissionen entschädigungslos hinzunehmen sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkungen bzgl. landwirtschaftlicher Emissionen werden zur Kenntnis genommen. Im Textteil des Bebauungsplanes wird bereits vorsorglich auf landwirtschaftliche Emissionen hingewiesen, die aufgrund der ländlichen Umgebung nicht auszuschließen sind. Die Immissionen sind im Rahmen der geltenden Grenzwerte (z.B. Geruchsimmisionsrichtlinie) von den Anwohnern grundsätzlich zu dulden. Der Markt Sulzberg ist sich bewusst, dass er auf die Duldungspflicht der Emissionen hinzuweisen hat. Aus diesem Grund enthält der Textteil des Entwurfs bereits einen Hinweis auf die Duldungspflicht von Emissionen. Zusätzlich wird der Markt Sulzberg in den notariellen Kaufverträgen für die jeweiligen Baugrundstücke die Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten sichern. Insbesondere soll darauf hingewiesen werden, dass landwirtschaftliche Emissionen entschädigungslos hinzunehmen sind.

Stellungnahme vom 18.05.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 eines Ehepaars:

Stellungnahme:

Gegen den am 05.04.2022 in Moosbach vorgestellten Bebauungsplan Winkelhalde möchten wir hiermit als Eigentümer und unmittelbar betroffene Angrenzer Einspruch erheben.

Nachfolgend möchten wir Ihnen unsere Gründe für den Einspruch erläutern.

01. Erschütterungen durch den Bau von Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

Wir haben größte Bedenken und Sorgen, dass es durch die anstehenden massiven Baumaßnahmen entlang der Dorfstraße, vor allem durch den Bau der drei Mehrfamilienhäuser und der dafür erfor-

derlichen Tiefgarage, zukünftig zu Schäden an der vhd. Bausubstanz unseres 100 Jahr alten Hauses kommt. Das durch die geplante TG-Ein.- und Ausfahrt unverhältnismäßige Lärmbelastigung entstehen.

- Risse in der Putz Fassade
- Schädigung der Holz-Schindeln der Fassade in der oberen Etage
- Risse in der Kellerwand
- Schäden an der Entwässerung
- Massive Lärmbelastigung durch Ein.- und Ausfahrt an der Tiefgarage

Gemäß dem von uns in Auftrag gestellten Bodengutachtens des Ing.-Büros Geo Consult Allgäu und dem uns vorliegenden Fotomaterial vom Bau des Hauses xxxxx der Fam. xxxxx, befinden sich in nicht allzu großer Tiefe Felsengesteine der Nagelflühketten, siehe Anlage

Beim Bau des Kellers des Hauses xxxxx musste gesprengt und gemeißelt werden um das Untergeschoss ausheben zu können. Während der Baumaßnahme damals kam es auch vermehrt zu Austritt von Wasser durch unterirdische Quellen.

Hier handelte es sich lediglich um einen Keller eines 3- Familienhaus. Siehe Foto Anlage

Durch den Bau einer Tiefgarage mit mehr als 30 Stellplätzen unter den großen Wohnhäusern, will man es sich nicht vorstellen, was auf uns und die anderen Nachbarn zukommt, an Erschütterungen und Lärm bis diese ausgehoben ist.

Die Statik und Gründung unseres Hauses ist von 1923 und lediglich in der Mitte des Gebäudes teilunterkellert. Der vordere und hintere Teil des Gebäudes gründen teilweise auf Felsen. Die tragenden Kelleraußenwände sind aus Einkornbeton und entsprechen in keinster Weise dem Erschütterungsschutz von Gebäuden nach heutigen Standards.

Die Außenwandkonstruktion im Obergeschoss, ein ausgemauertes Holzfachwerk mit einer Schindelverkleidung.

Hier besteht die Gefahr dass es zu Schäden an der Konstruktion kommt, durch starke Erschütterungen, z.B. lösen der Schindeln ...ect.

03. Erhöhte Lärmbelastigung im Bereich der Ein.-Ausfahrt Tiefgarage

Durch die gemeinsame Ein- und Ausfahrt gegenüber der Nördlichen Grenze in Verlängerung des Gartenhauses ist mit einer erhöhter Lärmbelastigung durch ein und ausfahrenden Autos in einem nicht verhältnismäßigen Maß zu rechnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu Erschütterungen durch den Bau der geplanten Mehrfamilienhäuser sowie der Tiefgaragen sowie der damit verbundenen Sorge um Schäden am Haus werden zur Kenntnis genommen.

Im Bereich der möglichen Tiefgaragenabfahrt wurden bereits abgeteufte Rammkernsondierungen (RKS 10/21) durchgeführt. Hier wurde bis zu einer Tiefe von 4,50 m (= Endtiefe) kein Fels erbohrt, lediglich eine steife Grundmoräne. Dies stellt keine größeren Probleme dar und ist baggermäßig lösbar. Sollte die Baugrube für z.B. die Tiefgarage des nördlich gelegenen Mehrfamilienhauses einen Berliner Vorbau oder eine Spundwandsicherung benötigen, muss bei einem Vorkommen von Felsen, vorgebohrt werden, was die Erschütterungen stark reduziert. Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung ist daher nicht zu erwarten.

Die Anregungen bezüglich der erhöhten Lärmimmissionen werden zur Kenntnis genommen.

Wie im Bebauungsplan dargelegt wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen, welche an der Umgebungsbebauung durch die geplante Tiefgarage verursacht werden, bereits im Rahmen einer überschlägigen Berechnung ermittelt. Die Berechnung erfolgte mit einer veralteten Stellplatzanzahl der Tiefgarage. Daher wurde die Berechnung an die aktuelle Planung angepasst. Bei der aktuellen Berechnung zur Tiefgarage wurden 48 Stellplätze, eine 20 m Zufahrt mit 15% Steigung sowie einem 20 m² Garagentor berücksichtigt.

Die Berechnung ergibt, dass bereits ab einem Abstand von ca. 16 m zur Tiefgaragenöffnung bzw. von ca. 10 m zur Zufahrt mit keinen Konflikten zu rechnen ist. Die nächstgelegene bestehende Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von mindestens 20 m Abstand zur Zufahrt. An dieser schützenswerten Nutzung ergeben sich Beurteilungspegel von 40/36 dB(A) tags/nachts. Dementsprechend wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) tags um ca. 15dB(A) und nachts um ca. 4 dB(A) unterschritten. Mit Lärmimmissionen über dem gesetzlichen Rahmen und somit einer massiven Lärmbelästigung ist nicht zu rechnen.

Stellungnahme:

05. Sicherungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Schutze der vhd. Bausubstanz des Gebäudes
Zu Pkt. 03.) Schallschutzmaßnahmen auf Höhe der TG-Ein- und Ausfahrt zum Nord-östlicher Grenzverlauf

In Form von partiellen Naturstein - oder Holzschallschutzstelen um den Geräuschpegel durch ein- und ausfahren der PKW zu reduzieren. Die Ausführung ist mit uns abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen an der Tiefgarage wird zur Kenntnis genommen. Da durch Immissionsberechnungen an der Umgebungsbebauung seitens der Sieber Consult GmbH nachgewiesen wurde, dass mit keinen Überschreitungen bzw. mit deutlichen Unterschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 an der Umgebungsbebauung zu rechnen ist, wird der Forderung auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen nicht nachgekommen.

Stellungnahme:

Wir möchten nochmals explizit darauf hinweisen, dass wir keine Gegner des neuen Baugebietes sind, wir befürworten eine Weiterentwicklung in Moosbach, wenn alle Beteiligten und Betroffenen Angrenzer eingebunden werden und man gemeinsam nach Lösungen sucht die zu einer Reduzierung der Nachteile, durch den vermutlich jahrelangen Baulärm und Dreck führen werden.

Wir hoffen das wir als direkt betroffene Angrenzer gehört werden und auf Verständnis stoßen, mit unserer Sorge für unser Eigentum.

Wir denken jeder andere in unserer Situation hätte genauso gehandelt. Das Gebäude xxxx ist in seiner Geschichte unseres Erachten ein wichtiges Gebäude, in seiner Außenwirkung und Architektur prägend für das Dorfbild Moosbachs, und sollte auch für die Zukunft nicht Schaden erleiden.

Sollten Sie Fragen haben stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne für ein klärendes und persönliches Gespräch zur Verfügung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 01.06.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Tempo-30:

Für die Dorfstraße entlang des Baugebiets und auch in den Ortskern Moosbach hinein sollte geprüft werden, ob eine Tempo-30-Zone möglich ist. Die Gehwegsituation Im Dorfkern ist schwierig, da hier teilweise gar keine Gehsteige vorhanden sind und aus Platzgründen auch nicht gebaut werden können. Durch den geplanten Kindergarten oberhalb des neuen Baugebietes werden mehr Eltern mit Kindern auf der Hauptstraße unterwegs sein. Um hier eine Gefährdung zu minimieren wäre Tempo 30 geeignet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrssicherheit ist dem Markt Sulzberg ein wichtiges Anliegen, weshalb bereits frühzeitig Abstimmungen mit der Kreistiefbauverwaltung stattgefunden haben. Dabei wurden unterschiedliche bauliche Maßnahmen diskutiert, die in den Bebauungsplan und in die Erschließungsplanung integriert wurden. Im Bereich des Feuerwehrhauses ist eine Insel mit Verschwenkung der Straße zur Verkehrsberuhigung ortseinwärts vorgesehen. An der Bushaltestelle sorgt eine Querungshilfe sowie ein Gehweg auf der anderen Straßenseite für eine sichere Querung und eine Verkehrsberuhigung ortsauswärts. Zur allgemeinen Verkehrssicherheit trägt außerdem ein neuer Gehweg bei, der vom bisherigen Ortsende bis zum Feuerwehrhaus führen soll. Damit ist ein sicherer fußläufiger Anschluss des neuen Baugebietes inkl. Kindergarten mit dem Ortskern sichergestellt.

Um die Geschwindigkeit zu reduzieren, wird das Ortseingangsschild zum Feuerwehrhaus versetzt, sodass auf der gesamten Strecke in Zukunft Tempo 50 gilt. Für eine Reduzierung auf eine Geschwindigkeit auf 30 km/h wäre als Voraussetzung erforderlich, dass ein über das normale Maß hinausgehendes Gefahrenpotenzial vorliegt. Dies ist jedoch nach Ansicht der Behörde im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Ein Erfordernis lässt sich hierfür auch nicht durch den Kindergarten ableiten, da dieser zurückversetzt ist und auch die Parkplätze nicht direkt an der Kreisstraße, sondern an der Wohnstraße im Baugebiet liegen. In jedem Fall wäre eine Regelung im Bebauungsplan aber auch gar nicht möglich.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2023:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und ist aufgrund der topographischen Bedingungen gut einsehbar.
- Der Bereich ist wichtig für die Naherholung und den Tourismus, es befinden sich Radwege/Fußwege sowie Gasthöfe und Ferienunterkünfte im direkten Umfeld des Plangebietes.
- Im nordöstlichen Teil der überplanten Fläche befindet sich ein Bestandsgebäude der Feuerwehr. Von diesem gehen in unregelmäßigen Abständen Lärmemissionen aus.
- Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen und die südöstlich verlaufende "Dorfstraße" führen zu Geruchs-, Lärm- und Schadstoffemissionen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen.

- Das Gebiet ist Teil der Ferienregion "Allgäuer Seenland" und spielt somit für den Tourismus eine große Rolle. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches und die geplante Durchgrünung des Plangebietes wird die Naherholungsfunktion jedoch nur geringfügig beeinträchtigt. Fuß- und Radwege sind nicht betroffen, einzig die Blickbeziehungen in die freie Landschaft werden beeinträchtigt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- Zusammenfassend sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten

(Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.

– Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 04.03.2021 zur Fassung vom 31.03.2022 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:

Stellungnahme:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Belange der Baudenkmalpflege scheinen zum aktuellen Kenntnisstand nicht betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Baudenkmalpflege aktuell nicht betroffen sind. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen wird zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Unter Ziffer 5.25 "Ergänzende Hinweise" wird auf die genannten Artikel verwiesen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2023:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 25.04.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 eines Bürgers:

Stellungnahme:

- Gesetzesvorhaben der Bundesregierung, eine Pflicht zur Installation einer PV oder Solarthermieanlage auf allen Neubauten umsetzen, indem es hier bereits verpflichtend wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Pflicht zur Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen wird zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinderat hat sich bereits in öffentlicher Sitzung mit dem Thema auseinandergesetzt und ist zu dem Ergebnis gekommen, keine Pflicht zur Installation aufzunehmen. Zwar sieht der Markt derartige Anlagen als einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Energieversorgung an. Die Pflicht zur Nutzung kann jedoch nicht auf gesetzlichen Grundlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine anderweitige Verpflichtung, etwa durch die Kaufverträge, wird derzeit nicht angestrebt. Eine derartige Auflage stellt einen großen finanziellen Mehraufwand für die Bauherrschaft dar. Grundsätzlich ist zu beobachten, dass sich immer mehr private Bauleute aus freien Stücken für die Installation von Solarkollektoren zur Wärme- und/oder Stromgewinnung entscheiden. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auch im Bereich "Winkelhalde" ohne eine derartige Pflicht Anlagen errichtet werden. Die Ausrichtung der Dachflächen sowie das vorgeschriebene Spektrum an Dachneigungen ermöglichen in jedem Fall eine effiziente energetische Ausnutzung der Flächen.

Stellungnahme:

- Umsetzung des von der Bundesregierung geplanten Standards EH-40 oder wenigstens EH-55

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den baulichen Standards der Gebäude wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung von solchen Standards in einem Bebauungsplan ist nicht möglich. Es wäre aber auch gar nicht sinnvoll, einen Standard festzusetzen, da ansonsten keine Anpassung an aktuelle Entwicklungen und Energiestandards im Nachgang zum Bauleitplanverfahren erfolgen kann. Eine verbindliche Regelung wäre daher nicht sinnvoll.

Stellungnahme vom 01.06.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Heizmöglichkeiten:

Es sollte geprüft werden, ob eine zentrale Heizversorgung für das Baugebiet möglich ist. Dadurch müsste nicht jeder Bauherr seine eigene Versorgung errichten. Die Versorgung über eine zentrale Heizanlage könnte für die Bauherren günstiger und effizienter sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur zentralen Heizversorgung wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Sulzberg hat bereits verschiedene Heizsysteme diskutiert und von einem örtlichen Heizungsbauer bewerten lassen.

Anfänglich bestand die Idee, die neuen Haushalte mit einem Kältenetz für Wärmepumpen versorgen zu können. Dies ist jedoch nicht möglich, da in "Moosbach" das hierfür erforderliche Grundwasser nicht zur Verfügung steht. Für eine Versorgung über Erdwärmepumpen wären zu viele Bohrungen nötig gewesen, um das gesamte Gebiet versorgen zu können. Die daraus resultierenden Kosten wäre verhältnismäßig zu hoch gewesen.

Des Weiteren hat der Markt Sulzberg die Möglichkeit der Errichtung einer Hackschnitzelheizung unter Nutzung des Fernwärmenetzes geprüft. Auch diese Heizmöglichkeit ist jedoch nicht wirtschaftlich. Die neu zu errichtenden Einfamilienhäuser benötigen in der Regel aufgrund ihrer guten Dämmung nur noch wenig Energie. Diese Energie wird vor allem für die Bereitung von Warmwasser gebraucht. Bei einem Fernwärmenetz muss aus hygienischen Gründen durchgängig Wasser mit einer Temperatur von 60°C vorgehalten werden. Diese Temperatur muss aber auch im ganzen Energienetz vorgehalten werden. Dies führt zu Leitungsverlusten, welche bezahlt werden müssen. Da die einzelnen Haushalte nur wenig abnehmen, müssen die Kosten für die durchgängige Bereitstellung trotzdem getragen werden.

Am effektivsten zeigte sich die Versorgung jedes Gebäudes mit einer Luftwärmepumpe. Sie ist für moderne Häuser völlig ausreichend und kann zusätzlich mit einer PV-Anlage auf dem Dach unterstützt werden. Dies ist die effektivste Lösung für die Bauherrschaft im geplanten Baugebiet.

In "Grönenbach" wurde bereits im Rahmen der Erschließung für jedes Grundstück eine Tiefenbohrung gemacht und dann mit dem Grundstück verkauft. Dies hatte den Vorteil, dass die Bohrung bei jedem Grundstück bereits vorhanden war. Allerdings war dieses Vorgehen für die Gemeinde mit hohen Kosten verbunden. (folglich dann auch dann für die Käufer).

In "Petersthal" wird ein zentrales Heizsystem errichtet. Hier sind jedoch v. a. Altbauten und große Objekte mit mehreren Wohneinheiten vorhanden, die bislang mit Öl beheizt wurden. Hier lohnt sich die zentrale Versorgung, da die Abnahme höher ist.

Im gegenständlichen Baugebiet "Winkelhalde" ist dagegen mit einer zu geringen Abnahme durch die einzelnen Gebäude zu rechnen. Dies verursacht hohe Nebenkosten. Können die Bürger dann noch zusätzlich mit einem Schwedenofen heizen, dann ist kein Verständnis für die hohen Kosten da, die trotzdem getragen werden müssen. In der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass moderne Häuser zu wenig Abnahme garantieren. Die benötigten Leitungssysteme und das Vorhalten von Warmwasser ist deshalb nicht wirtschaftlich und mit zu hohen Kosten verbunden. Mit einer Luftwärmepumpe, ergänzt mit einer PV-Anlage könnten die Hauseigentümer dagegen fast autark sein.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass eine zentrale Heizversorgung ein grundsätzlich guter Ansatz ist, ein Baugebiet nachhaltig mit Wärme zu versorgen. Häufig lohnt sich dies jedoch nur bei großen Objekten. Im gegenständlichen Fall hat die Überprüfung ergeben, dass eine zentrale Heizversorgung zu teuer und für die Grundstückseigentümer nicht wirtschaftlich ist.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2023:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150-1.164 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung in Richtung Süden die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes möglich.

Prognose bei Durchführung:

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2023:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

- Die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die Bebauung der Grünfläche am Hang (Schutzgut Klima/Luft) wirkt auf die Anwohner des Gebiets (Schutzgut Mensch) zurück, weil dadurch die Kaltluftzufuhr in die Siedlung in geringem Maße eingeschränkt wird.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.
- Der veränderte Bodenwasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben (z. B. Verlust eines charakteristischen / das Landschaftsbild prägenden Hanges).

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2023:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ("Rottachberg und Rottachschlucht", Nr. 8327-304) befindet sich ca. 2,25 km südwestlich des Plangebietes. Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Etwa 20 m nordwestlich des Plangebietes findet sich eine Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Gehölze südlich und nördlich von Moosbach" (Biotop-Nr. 8328-0258, Teilfläche 3). Ein weiteres Biotop (Teilfläche 1) befindet sich ca. 110 m südöstlich des Geltungsbereiches, dabei handelt es sich um das Biotop "Bach mit Begleitgehölz im Osten von Moosbach" (Biotop-Nr. 8328-0087). Es finden sich weitere Biotop im erweiterten Umfeld des Plangebietes. Aufgrund der räumlichen Distanz und der dazwischenliegenden Bebauung werden diese von der Planung jedoch nicht beeinflusst.
- Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Illerschleife oberhalb Martinszell und unteres Rottachtal" (LSG-00132.01) liegt in einer Entfernung von ca. 1,95 km südwestlich des Plangebietes. Das am nächsten gelegene Naturschutzgebiet "Widdumer Weiher" (NSG-00539.01) befindet sich bereits in einer Entfernung von über 4 km zum Plangebiet. Aufgrund der räumlichen Distanz und der dazwischenliegenden Bebauungen werden diese Schutzgebiete durch die Planung nicht beeinträchtigt.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 10.05.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Nennung der zu beachtenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt der Markt Sulzberg, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines ca. 2,36 ha großen allgemeinen Wohngebiets mit Flächen für den Gemeinbedarf im Nordosten des Geltungsbereichs zu schaffen. Neben der Errichtung von Einfamilienhäusern ist auch die Ausweisung von Flächen für den Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Wir haben uns zu diesem Bauleitplanvorhaben zuletzt gem. § 4 Abs. 1 BauGB geäußert (vgl. RS vom 22.03.2021 Gz. 24-4622.8273-14/1 und 24-4621.1-273/10). Seinerzeit haben wir in Bezug auf die neu hinzukommenden Siedlungsflächen mitgeteilt, dass sich der Markt mit den LEP-Festlegungen zur Flächenschonung auseinandersetzen hat. Hierzu haben wir auf die vom BayStMWi an alle Gemeinden, Märkte und Städte übermittelte Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) verwiesen.

Es ist festzuhalten, dass der Markt Sulzberg die Bauleitplanunterlagen überarbeitet und seinen Bedarf an Wohnbauflächen schlüssig nachgewiesen hat. Zudem hat sich der Markt mit der Ermittlung der vorhandenen Flächenpotentiale auseinandergesetzt und das Ergebnis in der Begründung

dargelegt. Allerdings werden bislang noch keine Aussagen getroffen, mit welcher Strategie der Markt Sulzberg die Aktivierung vorhandener Potentiale (Baulücken, Brachflächen, Möglichkeit der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude, Möglichkeit der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen) verfolgt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Bedarf sowie zum Erfordernis der vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen wird zur Kenntnis genommen. Ein Leerstandsmanagement gibt es derzeit noch nicht. Dem Markt Sulzberg sind jedoch nur wenige Immobilien bekannt, die leer stehen (siehe Anhang "Leerstehende Immobilien – Markt Sulzberg"). Manche der Gebäude sind in baufälligem Zustand und so nicht bewohnbar. Es ist üblich, dass auch in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt grundsätzlich ein gewisser Anteil an Leerständen vorliegt. Gründe hierfür finden sich beispielsweise in den Zeiträumen zwischen Wohnungswechseln, Sanierungsphasen oder durch akute Todesfälle. Im Markt Sulzberg konnten durch eine Analyse von Leerständen ebenfalls solche Fälle identifiziert werden, bei denen es sich lediglich um "temporäre" Leerstände und nicht um dauerhaft ungenutzten Wohnraum handelt. Hierzu zählen Immobilien, für die aktuell bereits ein Bauantrag vorliegt und deshalb davon ausgegangen werden kann, dass eine fortlaufende Nutzung geplant ist. Ferner werden hierzu die Immobilien gezählt, deren Eigentümer erst kürzlich verstorben sind. Insbesondere bei landwirtschaftlichen Hofstellen ist aufgrund des Sanierungszustands die weitere Nutzung teilweise noch unklar.

Unter Berücksichtigung der o.g. Umstände konnten im Markt Sulzberg insgesamt 19 dauerhafte Leerstände ausgemacht werden. Wiederholte Gespräche mit den derzeitigen Eigentümern blieben bislang erfolglos, sodass der Markt Sulzberg weiterhin keinen Zugriff auf den ungenutzten Wohnraum hat.

Hinzu kommt auch, dass der Markt Sulzberg ein beliebter Ferienort ist. Dementsprechend gibt es dort auch einige Ferienwohnungen, die zwar nur temporär genutzt werden, aber auch keinen Leerstand darstellen. Für den Markt ist ein Zugriff auf diesen temporär genutzten Freizeitwohnraum jedoch nicht möglich.

Im Rahmen der Anhörung zum Erlass der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB wurde ein Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erstellt. Hierfür wurden alle Gemeinden untersucht. Für die Feststellung eines "angespannten Wohnungsmarktes" mussten 5 Kriterien erfüllt sein.

Bei Kriterium 4 ("geringer Leerstand bei hoher Nachfrage") ist auch der Markt Sulzberg aufgeführt (siehe S. 42 der Gutachterlichen Stellungnahme zur "Anwendbarkeit der Ermittlung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne der bayerischen Mieterschutzverordnung für die Zwecke des § 201a BauGB in Bayern"). Diese Einstufung allein kann zwar nicht als ausreichender

Nachweis für das Erfordernis neuer Baugebietsausweisung herangezogen werden, sie kann jedoch als Indiz für eine hohe Auslastung des Wohnraumbestands gewertet werden.

Stellungnahme:

In Anbetracht der im Flächennutzungsplan dargestellten und derzeit noch unbebauten Wohnbauflächen regen wir an, dass der Markt Sulzberg die Rücknahme insbesondere solcher Wohnbauflächen prüft, welche mittelfristig nicht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Rücknahme von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen. Lediglich im Norden des Hauptortes "Sulzberg" befindet sich eine im rechts-gültigen Flächennutzungsplan dargestellte und bislang nicht entwickelte größere Wohnbaufläche. In den Ortsteilen "Öschle", "Ottacker" und "Ried" wurden in der Vergangenheit bereits die vorhandenen Reserveflächen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu Bauland entwickelt und ver-äußert. Wie in dem dem Entwurf beigefügten Bedarfsnachweis ersichtlich wird, sind diese Baugebiete auch bis auf einzelne Grundstücke bereits realisiert. Im Ortsteil "Moosbach" befindet sich angrenzend an die derzeit in Aufstellung befindliche 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Winkelhalde" ebenfalls noch nicht entwickelte Wohnbaufläche. Eine Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan kommt für den Markt Sulzberg jedoch nicht infrage, da diese Fläche angrenzend an das vorliegend neu geplante Wohngebiet liegen und bereits im Entwurf ein Auslass in Richtung Westen für zukünftige Erweiterungen vorgesehen ist. Eine spätere Entwicklung der übrigen dargestellten Wohnbaufläche ist für die Zukunft anvisiert und es wäre daher nicht zielführend, diese Flächen herauszunehmen, da sie konkrete Entwicklungsabsichten widerspiegeln.

Stellungnahme vom 13.05.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Wie den Bauleitplanunterlagen zu entnehmen ist, hat sich der Markt Sulzberg nun mit dem Bedarf an Wohnbauflächen sowie mit der Ermittlung der vorhandenen Flächenpotentiale auseinandergesetzt.

In Anbetracht der im Flächennutzungsplan dargestellten und derzeit noch unbebauten Wohnbauflächen (u.a. im Norden von Sulzberg) weisen wir nochmals darauf hin, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zurückzunehmen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs wird zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass die Möglichkeit besteht, Flächen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan herauszunehmen. Der Flächennutzungsplan erfüllt den Zweck, die beabsichtigte bauliche Entwicklung einer Kommune darzustellen. Als Zeitspanne kann hier von einer mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsicht in einem Zeitraum von 15 bis 20 Jahren ausgegangen werden.

Der Markt Sulzberg verfügt lediglich über eine im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte und bislang nicht entwickelte größere Wohnbaufläche im Norden des Hauptortes "Sulzberg". Darüber hinaus befindet sich im Ortsteil "Moosbach", westlich angrenzend an die Flächen angrenzend zum Bebauungsplan "Winkelhalde", ungenutzte und bislang nicht realisierte Wohnbaufläche. Eine Herausnahme dieser Flächen aus dem Flächennutzungsplan kommt für den Markt Sulzberg jedoch nicht infrage, da bereits im Entwurf zum Bebauungsplan ein Auslass in Richtung Westen für zukünftige Erweiterungen vorgesehen ist. Eine spätere Entwicklung der übrigen dargestellten Wohnbaufläche ist für die Zukunft anvisiert und es wäre daher nicht zielführend, diese Flächen herauszunehmen, da sie konkrete Entwicklungsabsichten widerspiegeln. Darüber hinaus sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan keine Wohnbauflächen dargestellt, die für eine Herausnahme infrage kommen.

Stellungnahme:

Wir bitten den Markt Sulzberg nochmals, in Bezug auf das Bauleitplanvorhaben geeignete Maßnahmen zu treffen, um RP 16 B V 2.3 (Z) ausreichend Rechnung zu tragen. Gemäß diesem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Regionalplanziel zur Freihaltung der Region von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohnegelegenheiten wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Sulzberg regelt im Rahmen der Kaufverträge bei Erstvergabe, dass der geschaffene Wohnraum für die Dauer von zehn Jahren durch die Bauherren selbst genutzt werden muss. Ferner wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzungen "Allgemeines Wohngebiet 1" und "Allgemeines Wohngebiet 2" geändert und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Bisher waren Beherbergungsbetriebe dort ausnahmsweise zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen werden Ferienwohnungen im Sinne von nicht störenden Gewerbebetrieben. Durch die Änderung möchte der Markt Sulzberg sicherstellen, dass die Baugebiete dem Dauerwohnen vorbehalten bleiben.

Stellungnahme vom 03.05.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 sowie Stellungnahme vom 21.11.2022 zur Fassung vom 12.08.2022 des Bezirk Schwaben, Bezirksheimatpflege, Augsburg:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Die Inanspruchnahme von noch unbebauten Außenbereichsflächen ist im hohen Maße umweltrelevant und konträr zur Innenentwicklung (LEP, BauGB, etc.). Die Gemeinde begründet die Ortserweiterung mit der großen Nachfrage, dem nur mehr geringen freien Flächenpotential im Innenbereich und mit der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche an diesem Ortsrand.

Die Bezirksheimatpflege sieht ihre Aufgabe auch darin, die Innenentwicklung zu fördern und damit die Orte und deren Zentren zu stärken, um den sog. Donut-Effekt zu verhindern. Im konkreten Fall ist die ausführlich begründete Ausweisung des Wohnbaugebietes vertretbar. Es ist aber sicherzustellen, dass die Grundstücke auch zeitnah bebaut werden. Grundstücksspekulationen, die weitere Baulücken entstehen lassen, sollen verhindert werden. Dazu gibt es geeignete Instrumente.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur zeitnahen Bebauung der Grundstücke wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung erfolgt auf Grundlage des tatsächlich ermittelten Bedarfes und wird dringend benötigt, um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Dem Markt Sulzberg ist es daher ein Anliegen, das ausgewiesene Wohngebiet rasch zu bebauen, um der Deckung dieses Bedarfs gerecht zu werden. Um dies sicherzustellen, nimmt der Markt in die Kaufverträge für die Baugrundstücke eine Verpflichtung für die Bauherren auf, die Bebauung innerhalb von fünf Jahren fertigzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 21.11.2022:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Markt Sulzberg ist es ebenfalls ein Anliegen, die neuen Baugrundstücke zügig zu bebauen. Aus diesem Grund wird über die Kaufverträge eine Regelung aufgenommen, dass eine Bebauung der Grundstücke innerhalb einer vorgegebenen Frist nach Erwerb zu erfolgen hat.

Stellungnahme:

Grundsätzlich begrüßt wird, dass auch eine kompaktere Bauweise mit Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern zulässig bzw. festgesetzt ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu kompakteren Bauweisen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 25.04.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Grundsätzlich möchte ich auf die Aussage unserer Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Fr. Geywitz, hinweisen, nach der sie es für ökonomisch und ökologisch für heutzutage unsinnig hält, wenn jede Generation Einfamilienhäuser baue. (siehe Interview in der TAZ)

Mir ist natürlich klar, dass ich mich hierbei angreifbar mache, da ich ja selber in so einem Haus wohne. Aber damals war die Problematik des immensen Flächenverbrauches, vor allem in Bayern, verbunden mit der akuten Klimakrise noch längst nicht so aktuell wie heute. Sicherlich würde ich heute kein Einfamilienhaus mehr bauen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Themen Flächenverbrauch und Klimakrise wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Sulzberg ist sich dieser Problematiken und der eigenen damit verbundenen Verantwortung, im Rahmen der kommunalen Planungshoheit erforderliche Maßnahmen zu ergreifen, bewusst. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden daher Festsetzungen getroffen, die insbesondere das Thema des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden betrifft. Zu diesem Ziel sind zur Vermeidung von nicht mehr zeitgemäßen reinen Einfamilienhaussiedlungen auch Doppelhäuser möglich. Des Weiteren sind drei Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Wohneinheiten möglich. Die mögliche Versiegelung wird auf ein ortsbildverträgliches Maß angepasst. Der Markt Sulzberg berücksichtigt trotz aller Bestrebungen jedoch auch die konkreten Bedürfnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grund soll weiterhin die Möglichkeit zur Errichtung von Einfamilienhäusern gegeben sein. Die Größe der Grundstücke ist jedoch klein gewählt, sodass auch bei der Errichtung von Einfamilienhäusern eine verhältnismäßig platzsparende Ausnutzung des Gebietes möglich ist. Der Markt Sulzberg hat sich darüber hinaus intensiv mit dem Bedarf an neuem Wohnraum auseinandergesetzt und zu diesem Zweck die vorhandenen Potenzialen sowie die bereits bekannten Anfragen für Bauplätze evaluiert. Im Ergebnis erfolgt nach Auffassung des Marktes durch die gegenständliche Bauleitplanung eine auf das Erfordernis und den Bedarf abgestimmte, maßvolle Gebietsausweisung.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2023:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Region Allgäu (Fassung vom 28.11.2006) sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht direkt berührt. Jedoch liegt das Plangebiet – wie der gesamte Ortsteil Moosbach – am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees".

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 03.07.2000):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Sulzberg zu Teilen als Wohnbauflächen mit Eingrünung von Bauflächen, als Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren stellt der in den rechtsgültigen Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan den bestehenden Bach als Fließgewässer mit dem Maßnahmenvorschlag "Bachöffnung" dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 31.03.2022 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Winkelhalde" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 03.06.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz:

Stellungnahme:

Zum Bebauungsplan "Winkelhalde" haben wir Ihnen bereits im Rahmen des frühzeitigen Behördenbeteiligungsverfahrens mit Schreiben vom 23.03.2021 mitgeteilt, dass von unserer Seite (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz und Brandschutz) aus ortsplannerischer und naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und von zwei Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und einen Kindergarten am nordöstlichen Ortsrand von Moosbach erhoben werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Vorhaben erbracht wurden.

Stellungnahme:

Zu den vorgelegten Bebauungsplanentwurfsunterlagen haben wir folgende Anmerkungen/Anregungen vorzubringen:

1. Die Festsetzungen unter Ziffer 4.2. zur "Mindestsatteldachfläche" sind sehr kompliziert bzw. schwer verständlich. Da diese Regelung später zu Problemen in der Auslegung führen könnte, bitten wir um entsprechende Überarbeitung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Festsetzung "Mindestsatteldachfläche" wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführte Bauvorschrift erfüllt den Zweck, genau zu definieren, wie hoch der Anteil des Satteldachs auf dem Hauptgebäude liegen muss. Es soll dadurch vermieden werden, dass die Dachform Satteldach durch anders gestaltete Bauteile, beispielsweise Dachterrassen, in ihrer Wirkung im Hinblick auf die wahrgenommene Dachlandschaft nicht mehr dominant wirkt. Der Anteil der Satteldachfläche muss deshalb mind. 50 % betragen, damit diese weiterhin als prägendes Element wahrgenommen wird. Um den Sinn der Regelung für den Leser verständlicher zu machen, wird die Festsetzung sowie die Begründung hierzu angepasst.

Stellungnahme:

2. Über die Festsetzung in Ziffer 2.7. wird nicht die Gebäudehöhe geregelt, sondern die Wandhöhe. Wir bitten deshalb den Absatz 1 dieser Festsetzung zu überarbeiten und in der Überschrift und in Absatz 4 jeweils das Wort "Gebäudehöhe" in Wandhöhe zu ändern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Festsetzung 2.7 " Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (WH ü. NHN)" wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass sich die genannten Maßgaben teilweise auf die Ermittlung von Gesamtgebäudehöhen beziehen. Um diesbezüglich Klarheit zu schaffen, wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass Dachaufbauten und sonstige Bauteile, die bei der Ermittlung der erforderlichen Wandhöhe unberücksichtigt bleiben können, aus den Erläuterungen entfernt werden.

Stellungnahme:

3. Aus der Pflanzliste 1 (siehe Ziffer 2.46) sind die Arten "Blauglockenbaum" und "Kaukasische Flügelnuss" zu streichen. Diese sollten aufgrund ihres Ausbreitungspotentials nicht gepflanzt werden, da dadurch intensive Pflege und Bekämpfungsmaßnahmen notwendig werden würden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die genannten Bäume werden aus der Pflanzliste 1 gestrichen.

Stellungnahme:

4. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sieht die Begründung (siehe z.B. Ziffer 8.2.3.2 und 8.2.3.3) den Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei vor. Eine entsprechende Festsetzung konnten wir dem Textteil nicht entnehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Schutz des Bodens vor Verunreinigung wird zur Kenntnis genommen. Das geltende Regelwerk zur Behandlung von Niederschlagswasser ist das DWA A102. Hierin wird geregelt, dass bei der Verwendung der genannten Materialien auf großflächige Oberflächen aufwändige Vorbehandlungsanlagen erforderlich werden können. Kleinere Flächen kommen ohne diese Maßnahmen aus. Eine zusätzliche Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Die nachfolgenden Anmerkungen erfordern lediglich eine redaktionelle Ergänzung/Berichtigung der Unterlagen.:

5. Beim Baugrundstück 19 ist in die Umgrenzung von Flächen für Garagen die Bezeichnung "GA" einzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur fehlenden Beschriftung der Garagenlinie beim geplanten Baugrundstück Nr. 19 wird zur Kenntnis genommen. Die Beschriftung wird in der Planzeichnung ergänzt.

Stellungnahme:

6. Die Festsetzung "keine baulichen Anlagen/Einrichtungen" ist im Textteil extra aufzuführen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Festsetzung "Keine baulichen Anlagen/Einrichtungen" wird zur Kenntnis genommen. Die Zeichenerklärung wird im Textteil ergänzt.

Stellungnahme:

7. Das Planzeichen 2.20 konnten wir in der Zeichnung nicht finden. Soll es sich hierbei um das in der Zeichnung rot eingetragene Sichtdreieck handeln? Eine "Sichtfläche (rot)" außerhalb des Geltungsbereichs (siehe Hinweis Ziffer 5.8) haben wir ebenfalls in der Zeichnung nicht gefunden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Sichtdreiecken wird zur Kenntnis genommen. Das aufgeführte Planzeichen unter Ziffer 2.20 (in der Fassung vom 12.08.2022 Ziffer 2.21) ist versehentlich in einer anderen Farbe als in der Planzeichnung eingezeichnet. Es entspricht dem in der Planzeichnung festgesetzten roten Sichtdreieck im Bereich der nördlichen Einfahrt zum Wohngebiet an der "Kreisstraße". Das Gleiche gilt auch für das Planzeichen unter Ziffer 5.8, das entsprechend dem Sichtdreieck blau sein müsste und sich außerhalb der südlichen Zufahrt befindet.

Stellungnahme:

8. Das Planzeichen 2.36 ist in die Zeichnung ebenfalls nicht korrekt übernommen worden (Zacken fehlen).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu dem Planzeichen Ziffer 2.36 "Flächen für Abgrabungen" (Ziffer 2.37 in der Fassung vom 12.08.2022) wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil des Bebauungsplanes ist das Symbol aus der Planzeichenverordnung übernommen. Da die Festsetzung in der Planzeichnung sehr schmal ist, kann die Darstellung dort jedoch nicht wie in der Planzeichenverordnung mit "Zacken" übernommen werden, sondern nur als durch Linien umrandete Fläche mit Symbol. Damit die Darstellungen in Textteil und Planzeichnung identisch sind, werden die "Zacken" in der Zeichenerklärung im Textteil entfernt und die Fläche etwas schmaler dargestellt, um der tatsächlichen Festsetzung näherzukommen.

Stellungnahme:

9. Auch das festgesetzte Leitungsrecht - siehe Ziffer 2.44 – haben wir in der Zeichnung nicht gefunden. Wir bitten deshalb um Überprüfung. Vorsichtshalber möchten wir darauf hinweisen, dass die bloße Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan die dingliche Umsetzung nicht ersetzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum festgesetzten Leitungsrecht (Ziffer 2.45 in der Fassung vom 12.08.2022) wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung dient der Sicherung der im Norden des Plangebietes zu schaffenden Mulde zur Ableitung von Hangwasser. Aufgrund der zahlreichen Symbole ist die Festsetzung in der Planzeichnung etwas "untergegangen". Zur besseren Sichtbarkeit wurde für das Leitungsrecht eine auffälligere Farbe gewählt und das Symbol in Planzeichnung und Zeichenerklärung angepasst. Der Markt Sulzberg beabsichtigt außerdem die dingliche Sicherung des Leitungsrechtes beim Verkauf der Baugrundstücke.

Stellungnahme:

10. Das Planzeichen 15.9. wurde an mehreren Stellen in der Zeichnung verwendet. Eine Erläuterung im Textteil ist nicht erfolgt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur fehlenden Erläuterung zum Planzeichen 5.19 PlanZV wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich dabei nicht um eine Festsetzung, sondern um die Übernahme des zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Geländes. Das Planzeichen stellt hinweislich vorhandene Böschungen dar. Die Erklärung hierzu wird als Hinweis ergänzt.

Stellungnahme:

11. Das Planzeichen aus der textlichen Festsetzung 2.17 stimmt nicht mit dem Planzeichen in der Zeichnung überein. Bitte überprüfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Festsetzung 2.17 "Flächen für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" wird zur Kenntnis genommen. Es ist korrekt, dass die Planzeichen nicht übereinstimmen. Das in der Planzeichnung aufgenommene Symbol konkretisiert bereits die Zweckbestimmung "Soziale Zwecke" als "Kindergarten". Um eine Übereinstimmung mit der Zeichenerklärung herzustellen, wird das Symbol im Textteil angepasst.

Stellungnahme:

Die Ihnen bereits vorliegende Stellungnahme von Herrn Kreisbrandrat Seger ist weiter zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme des Kreisbrandrates wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Stellungnahme ist im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung abgegeben und ein Hinweis zum "Brandschutz" in den Textteil aufgenommen worden. Dieser Hinweis wird noch einmal um Ausführungen zum Erfordernis eines zweiten baulichen Rettungsweges für Aufenthaltsräume über 7 m ergänzt.

Stellungnahme:

Dem Bebauungsplanentwurf nach befindet sich die zur Ableitung des Hangwassers zwingend notwendige, noch herzustellende Mulde (Schutzwall siehe Ziffer 2.32) nach Abveräußerung der Baugrundstücke teilweise in Privatbesitz. Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet diese Mulde selbst fachgerecht herstellen lassen wird. Damit die Mulde im notwendigen Umfang dauerhaft erhalten und gepflegt wird, muss eine vertragliche und dingliche Absicherung mit den Bauwerbern vorgenommen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Notwendigkeit der Herstellung der Mulde zum Hangwasserabfluss wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die Mulde zum Schutz der Grundstücke im Plangebiet vor der Errichtung der Wohngebäude hergestellt werden muss. Es ist jedoch nicht sinnvoll, diese Maßnahme den Grundstückseigentümern zu überlassen. In diesem Fall wäre zu befürchten, dass es zu Verzögerungen bei der Bebauung des Wohngebietes kommen könnte. Aus diesem Grund beab-

sichtigt der Markt Sulzberg, die erforderliche Mulde vor dem Verkauf der Grundstücke selbst herzustellen. Eine dingliche Sicherung nimmt der Markt im Rahmen des Verkaufs der Baugrundstücke zu gegebener Zeit vor.

Stellungnahme:

Besonders zu den wasserwirtschaftlichen und verkehrstechnischen Belangen wird auf die Fachstellungen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten und der Kreistiefbauverwaltung verwiesen. Ggf. ist aufgrund der Stellungnahme des WWA u.a. eine Auseinandersetzung mit den Voraussetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes (z.B. 78 WHG) in der Begründung notwendig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Fachstellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zu wasserwirtschaftlichen und verkehrstechnischen Belangen wird zur Kenntnis genommen und entsprechend abgehandelt.

Die Anmerkungen zu den Voraussetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§78 WHG) werden zur Kenntnis genommen. Durch die Neuanlage des Bachlaufes und die entsprechende zugehörige Durchlassgröße wird, in Anlehnung an § 78 WHG, keine Gefährdung infolge von Überschwemmungsgebieten mehr gegeben sein. Ferner sind die Anforderungen des § 78 WHG bekannt. Ein Verweis darauf wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Stellungnahme:

Hinweis:

Die Abbuchung von 6.642 qm aus dem gemeindlichen Ökokonto hat durch die Gemeinde selbst zu erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass die Abbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto durch den Markt selbst zu erfolgen hat, wird zur Kenntnis genommen.

Der Markt wird die erforderlichen Schritte nach Satzungsbeschluss einleiten.

Stellungnahme vom 25.04.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten, Immenstadt:

Stellungnahme:

Wir empfehlen, die Bergulme (*Ulmus glabra*) in den Pflanzlisten 2 und 3 (Ziffern 2.46 und 2.47 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) durch die im Einzugsgebiet der Donau ebenfalls standortheimische Flatterulme (*Ulmus laevis*) zu ersetzen.

Die Bergulme wird erfahrungsgemäß ab dem Alter 20 - 30 Jahre von der Pilzerkrankung "Ulmensterben" befallen, die regelmäßig zum Absterben der Bäume führt. Die Flatterulme ist dagegen kaum von der Krankheit betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Pflanzlisten 2 und 3 werden entsprechend der Anregung angepasst und die Bergulme durch die Flatterulme ersetzt.

Stellungnahme:

Wir weisen zudem daraufhin, dass die Pflanzliste 1 "Straßenraum und Verkehrsbegleitgrün" (Ziffer 2.46 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) einige frostempfindliche Arten enthält (z. B. Blauglockenbaum). Auch wenn die Durchschnittstemperaturen im Klimawandel weiter steigen werden, sollten die aufgeführten Arten nochmals hinsichtlich der Frostgefährdung und der Höhenlage des Baugebiets (900 m ü. NN) überprüft werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Blauglockenbaum wird aufgrund einer Anregung der Unteren Naturschutzbehörde aus der Pflanzliste gestrichen. Weitere Arten werden nicht aus der Pflanzliste für den Straßenraum und Verkehrsbegleitgrün gekürzt, die diese z.B. eng an Gebäude gepflanzt mit der Höhenlage zurecht kommen und im Winter nur geringem Frost ausgesetzt sind.

Stellungnahme vom 25.04.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 eines Bürgers:

Stellungnahme:

- Keine Beherbergungsbetriebe zulassen! Dadurch geht benötigter Wohnraum verloren. Schon jetzt gibt es eine ausreichend große Zahl an FeWo's in Moosbach. Auch Häuser und Wohnungen, die vorher als Wohnraum genutzt wurden, sind in letzter Zeit immer öfter zu FeWo's, Zweitwohnsitze oder Ferienhäuser umgewandelt worden!

Hilfreich wäre es sicher auch, wenn die "Haltefrist" für Neubauten deutlich erhöht werden könnte! Ich glaube, z. Zt. beträgt diese nur 5 Jahre

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Sulzberg hat die Stellungnahme zur Überprüfung der genannten Nutzungen genommen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass Beherbergungsbetriebe in dem Gebiet nicht zugelassen werden sollen. Die Festsetzung zu den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 wird dahingehend geändert, dass Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen im Sinne von sonstigen Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden. Eine Steuerung, ob es sich bei dem neu entstehenden Wohnraum

um einen Erst- oder Zweitwohnsitz handelt, ist im Bebauungsplan nicht möglich. Der Markt Sulzberg beabsichtigt jedoch, über die Kaufverträge bei Erstvergabe eine Regelung aufzunehmen, dass der Wohnraum für die Dauer von zehn Jahren selbst genutzt werden muss. Eine dauerhafte Regelung ist jedoch nicht möglich.

Stellungnahme:

– Neubau Kindergarten: Lt. Plan in direkter Nachbarschaft zum Feuerwehrhaus. Warum soll der Kindergarten so weit an den Dorfrand?

Meiner Meinung nach gehört dieser möglichst in die Dorfmitte

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Neubau des Kindergartens wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Sulzberg hat sich bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens mit der Wahl des Standortes auseinandergesetzt. Aus seiner Sicht eignet sich der gewählte Standort aus mehreren Gründen. Dafür ist zunächst anzuführen, dass die Lage am Ortsrand auch Vorteile für die geplante Nutzung bringt. Der Standort ist verkehrlich gut angebunden und erreichbar. Um auch eine sichere fußläufige Verbindung zu schaffen, wird im Rahmen der Bauleitplanverfahrens eine Gehwegverbindung ins Ortszentrum geschaffen. Ferner ist es schwierig, in innerörtlicher Lage ein Grundstück mit ausreichend großer Freifläche zu finden. Der Kindergarten benötigt neben dem Gebäude auch einen großen Außenbereich mit Spielmöglichkeiten. Dies kann am geplanten Standort am Ortsrand umgesetzt werden.

Die benachbarte Feuerwehr wird hier zudem nicht als Beeinträchtigung aufgefasst. Die beiden Grundstücke sind räumlich voneinander getrennt. Außerdem ist nicht von einer dauerhaften Aktivität durch die Feuerwehr während der Betriebszeiten des Kindergartens auszugehen.

Der Markt Sulzberg hält daher am gewählten Standort fest.

Stellungnahme vom 18.05.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 eines Ehepaars:

Stellungnahme:

05. Sicherungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Schutze der vhd. Bausubstanz des Gebäudes

Um für Sie als Gemeinde, für uns als Eigentümer und unmittelbar betroffene Anlieger des Baugebietes, erbitten wir nachfolgende Sicherungs- und Kompensationsmaßnahmen an unserem Gebäude, um möglichst späteren Rechtsstreitigkeiten vorzubeugen.

zu Pkt. 01.) Ein Beweissicherungsverfahren vor Beginn und während der Maßnahmen ist zwingend erforderlich.

Im Vorfeld den Istzustand und vhd. Schäden am Gebäude fotografisch und schriftlich zu dokumentieren um dadurch Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, sollte es zu Bauschäden kommen.

Erschütterungsmessungen während der Bauarbeiten, siehe Empfehlung Gutachten Ing.-Büro GEO-Consult (Anlage)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens wird zur Kenntnis genommen. Eine Pflicht hierzu kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Der Markt beabsichtigt jedoch, für die möglicherweise betroffenen Gebäude rechtzeitig vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

Stellungnahme vom 01.06.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Ferienwohnungen:

Beherbergungsbetriebe sind derzeit als Ausnahme zulässig. Diese Festsetzung sollte gestrichen werden. Es soll Wohnraum für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden. Das Betreiben von Ferienwohnungen steht diesem Ziel entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Ausschluss von Ferienwohnungen wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Sulzberg hat sich noch einmal mit der Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben auseinandergesetzt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass diese Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes "Winkelhalde" sein soll. Es erfolgt daher eine Änderung der Festsetzung zu den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig sind. Ferner werden Ferienwohnungen im Sinne von sonstigen Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

Stellungnahme:

Es sollte zudem geprüft werden, ob eine Grundstücksvergabe im Erbbaurecht möglich ist. Dadurch würden Grund und Boden auf lange Sicht im Besitz der Gemeinde verbleiben und könnten später nicht, z. B. als Zweitwohnsitze an Auswärtige verkauft werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Vergabe der Grundstücke wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Sulzberg plant für die Vergabe ein Punktesystem einzuführen, bei dem auch ortsgebundene und soziale Kriterien berücksichtigt werden.

Eine Vergabe im Erbbaurecht wurde angedacht, aber noch nicht abschließend geprüft. Aus Sicht des Marktes ist dabei vor allem problematisch, dass die Kosten für die Kommune sehr hoch sind,

da die Kosten u.a. für die Erschließung nicht über den Verkauf der Grundstücke ausgeglichen werden können. Zu gegebener Zeit wird der Markt die Vergabekriterien für den Verkauf der Grundstücke bekannt geben.

Anregungen zur Fassung vom 31.03.2022 des Marktes Sulzberg:

Anregung:

Im Textteil des Bebauungsplanes ist ein Hinweis zu "Grundwasserdichten Untergeschossen" doppelt enthalten. Zur Klarstellung für den Leser werden die Hinweise zusammengeführt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird nachgekommen.

Anregung:

In der Entwurfsfassung vom 12.08.2022 sind neben Einzelhäusern für die Typen 1 und 2 auch grundsätzlich Doppelhäuser zulässig. Es soll daher eine ergänzende Regelung aufgenommen werden, dass bei der Errichtung dieses Gebäudetyps beide Doppelhaushälften einheitlich auszuführen sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird nachgekommen. Die Festsetzung zur Firstrichtung sowie die Bauvorschriften zu Dachneigung, Minstdachüberstand, Materialien für die Dachdeckung und Farben wird jeweils um eine Regelung ergänzt, dass Doppelhäuser einheitlich auszuführen sind.

Anregung:

Der in Ziffer 4.11 festgesetzte "Stauraum vor Garagen" dient dazu, dass die Pkw sicher aus den Garagen fahren können. Es ist deshalb sinnvoll, dass dies für Garagen aller Art gilt. Bislang waren die Garagen von der Errichtung eines Stauraums ausgenommen, die beispielsweise elektronische Tore haben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird nachgekommen. Ziffer 4.11 "Stauraum vor Garagen" wird entsprechend überarbeitet sowie die Begründung angepasst.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 13.04.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft, Kempten:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Wir weisen darauf hin, dass Sackstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit vom Müllfahrzeug nicht befahren werden. Ein direktes Anfahren der Grundstücke ist nach derzeitigem Planungsstand nicht möglich. Auf die UVV Müllbeseitigung wird Bezug genommen. Ist die Errichtung einer entsprechenden Wendemöglichkeit nicht gegeben, müssen die Müllgefäße am Entleerungstag im Bereich der nächsten befahrbaren Erschließungsstraße bereitgestellt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Entleerung der Müllgefäße wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.08.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung:

Stellungnahme:

Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angaben des Sachstands:

Planung OA 11 – Abstimmungen behalten Gültigkeit

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Zu Punkt 7.2.9.7.

Abstände wie besprochen 10 m und 12 m, jedoch muss immer vom künftigen (geplanten) Fahrbahnrand ausgegangen werden. Fl.-Nr. 653/1, Fl.-Nr. 653/2 Sichtdreieck auf dem Grundstück 655/2 ist seitens Gemeinde sicherzustellen.

Rechtsgrundlagen: Art. 23 BayStrWG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Verkürzung von 15 m auf 12 m und 10 m -> Anpassung der Flächen "Einschränkung baulicher Anlagen"

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Straßenabständen wird zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass hierfür die Fahrbahnränder herangezogen werden müssen. Die Verkürzung auf 12,00 m bzw. 10,00 m ist bereits so im Bebauungsplan enthalten. Zwischenzeitlich hat sich die Straßenplanung aktualisiert, sodass auch der Straßenabstand an die entsprechende Lage des Fahrbahnrandes angepasst werden muss. Die Planzeichnung wird entsprechend klargestellt.

Stellungnahme:

Das Grundstück Flur-Nr. 653/2 (Kindergarten) darf nicht über einen direkten Zugang zur Kreisstraße OA 11 verfügen. Erschließung über Gemeindestraße im Bereich der vorgesehenen Parkflächen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließung des Kindergartens wird zur Kenntnis genommen. Es war von Anfang an vorgesehen, die Erschließung des Kindergartengrundstücks von der neuen Erschließungsstraße aus vorzunehmen. Eine Zufahrt direkt von der Kreisstraße war nie geplant. Dies wird in der Planzeichnung aus dem Fuß- und Radweg ersichtlich, der das Grundstück von der Kreisstraße trennt. Um den planerischen Willen des Marktes an dieser Stelle für den Leser des Bebauungsplanes klar hervorzuheben, wird ein Bereich ohne Zufahrten in der Planzeichnung (Textteil Ziffer 2.29) ergänzt. Das Planungskonzept ändert sich dadurch nicht, es handelt sich um eine klarstellende Anpassung der Planzeichnung.

Stellungnahme vom 10.11.2022 zur Fassung vom 12.08.2022 der Polizei-Inspektion Kempten:

Stellungnahme:

Grundsätzlich bestehen seitens der PI Kempten keine Einwände gegen die geplante Maßnahme.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Stellungnahme:

Die vmtl. senkrecht zur Fahrbahn angelegten Parkplätze Höhe der nordöstlichen Einmündung zur K OA 11 werden jedoch kritisch gesehen, da sie nahe des Einmündungsbereichs zur K OA 11 und im Wohngebiet von Nordwesten her kommend nach einer etwa 90° Kurve liegen. Die Fahrbahn selbst entlang der Parkplätze verzeichnet laut Plan einen leichten Kurvenverlauf.

- Die Sicht beim rückwärtigen Ausparken an den Parkplätzen der Innenkurve ist allein durch den Fahrbahnverlauf in beide Richtungen eingeschränkt.
- Die Parkplätze an der Außenkurve liegen sehr nahe am Einmündungsbereich zur K OA 11. Von der K OA 11 in das Wohngebiet abbiegender Verkehr wird hier durch den rückwärts ausparkenden Verkehrsteilnehmer möglicherweise zu spät wahrgenommen.

In beiden Fällen kann die Lage der Parkplätze beim rückwärtigen Ausparken zu kritischen Situationen mit dem Fließverkehr führen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Verkehrssicherheit im Bereich der geplanten Parkplätze wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist das Verkehrsaufkommen auf der OA 11 als sehr gering einzustufen und damit auch der zu erwartende Verkehr im Baugebiet. Die in das Wohngebiet einbiegenden Fahrzeuge fahren außerdem beim Abbiegen mit geringer Geschwindigkeit in das Gebiet und können daher die Verkehrssituation im Bereich der Parkplätze frühzeitig erkennen. Eine erhöhte Gefährdungslage für die Verkehrssicherheit schätzt der Markt Sulzberg aus den genannten Gründen als verhältnismäßig gering ein.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 25.04.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten, Immenstadt:

Stellungnahme:

Von der Aufstellung des Bebauungsplans ist kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes direkt betroffen (Art. 2 BayWaldG).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass vom Vorhaben kein Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG betroffen ist.

Stellungnahme vom 13.05.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Es wird auf die Stellungnahme vom 15.03.2021 verwiesen.

Die dort getroffenen Aussagen und Empfehlungen behalten nach wie vor ihre Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 15.03.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Folgenden einer Abwägung zugefügt.

Stellungnahme vom 15.03.2021:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Durch die Umsetzung der Überplanung gehen unwiederbringlich landwirtschaftliche Nutzflächen verloren.

An das Plangebiet grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Grünlandflächen muss auch künftig uneingeschränkt möglich sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) wird zur Kenntnis genommen.

Dem Markt ist bewusst, dass durch die Planung landwirtschaftliche Nutzflächen verloren gehen. Dem gegenüber steht der Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum, dem der Markt hier ein höheres Gewicht zuordnet.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist auch in Zukunft möglich.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 10.05.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 der AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Kempten:

Stellungnahme:

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag.

Bezugnehmend zu unserer Stellungnahme vom 15.03.2021 und den Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug zu der elektrischen Versorgung haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 15.03.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 15.03.2021:

Die Versorgung der ausgewiesenen Bebauung werden wir über ein Niederspannungskabelnetz vornehmen. Die Stromeinspeisung in dieses Kabelnetz kann nur über eine neu zu errichtende Trafostation erfolgen, für die wir im Bereich des Kindergartens oder dem Parkplatz gegenüber einen Standort auszuweisen bitten. Die benötigte Grundstücksgröße beträgt ca. 24 qm. Das Stationsgebäude, in Fertigbauweise, hat die Abmessungen 3,00 x 3,30 m und eine Traufhöhe von 2,80 m und stellt eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung dar und ist nach Art. 56 und 57 der BayBO genehmigungs- bzw. verfahrensfrei. Wir sind an einem sofortigen Grunderwerb für das Stationsgebäude interessiert, zumal die Stromversorgung im Neubaugebiet - auch mit Baustrom - von der Errichtung und Inbetriebnahme dieser Station abhängt.

Wir weisen dringend darauf hin, dass Baugenehmigungen erst dann erteilt werden, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird. Die Kabelverlegung ist notwendiger und wichtiger Teil der Erschließung und nach Baubeginn im Allgemeinen nicht mehr möglich. Die Lagerung von Baumaterial, das Errichten von Bauhütten, Kranbahnen, Silos u.ä. im Bereich der Kabeltrasse verhindert einen ordnungsgemäßen Netzaufbau.

Voraussetzung für den Bau der Trafostation und die Verlegung der Mittel- und Niederspannungskabel ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse verlegt sind.

Außerdem müssen für die Kabelverlegung die Straßen- oder Wegeachse sowie die beiderseitigen Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen einwandfrei sichtbar sein oder durch technische Einrichtungen eine gesicherte Vorgabe der Verlegtrasse ermöglicht werden. Evtl. vorgesehene Pflasterinnen und/oder Randsteine sind vor den Verlegearbeiten zu setzen.

Im Nachgang der Verlegung erfolgt bei nachträglicher Herstellung der Straßen- und Wegeachsen eine Abnahme. Sollte anhand der Abnahme z. B. durch Überbauung der Kabeltrasse durch eine Pflasterinne oder Randsteine erfolgt sein, werden wir die Leitungstrasse verursachergerecht und kostenpflichtig verlegen.

Im Zuge der Festlegung der Straßenbeleuchtungspunkte ist auch die Festlegung der Kabelverteilschränke notwendig, welche unabdingbar für die Versorgung des Niederspannungsnetzes notwendig sind.

Im Rahmen des mit der Gemeinde abgeschlossenen Straßenbeleuchtungsvertrages und dem Netzeigentümer wird die AllgäuNetz die notwendigen Kabelverlegearbeiten für die öffentliche Beleuchtung vornehmen. Die Beleuchtungsanlage wird nach Festlegung durch die Gemeinde errichtet.

Zum Bebauungs- und Flächennutzungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Versorgung des Baugebietes wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Angaben in der Stellungnahme wurde im Baugebiet im Bereich des neu zu errichtenden Kindergartens eine Versorgungsfläche für eine Trafostation vorgesehen. Die Hinweise bezüglich der Verlegung der Kabel sowie zur Erteilung der Baugenehmigungen wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.

Stellungnahme vom 19.05.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 der bayernets GmbH, München:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens— wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt — liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 03.05.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2021254 vom 21.04.2021 Stellung genommen. (grober Inhalt: Es befinden sich keine Leitungen der Telekom Technik GmbH im Plangebiet). Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 21.04.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 21.04.2021:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 09.05.2022 zur Fassung vom 31.03.2022 der Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring:

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Winkelhalde" dient primär der Ausweisung eines Wohngebietes im Ortsteil "Moosbach", der eine Bebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern sowie entlang der Kreisstraße mit vier Mehrfamilienhäusern zulässt. Durch die Realisierung des Baugebietes soll Wohnfläche zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung geschaffen werden. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich bereits ein bestehendes Feuerwehrgebäude. Dieses soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Zudem soll in diesem Bereich die Unterbringung eines Kindergartens für die ortsansässige Bevölkerung zu ermöglicht werden.

Dem Markt Sulzberg liegen bereits zahlreiche Anfragen für Wohnbaugrundstücke aus der ortsansässigen Bevölkerung vor. Konkret listet der Markt Sulzberg zum Zeitpunkt der Planaufstellung Anfragen für einen Bauplatz von über 200 Bürgerinnen und Bürgern. Dieser vorhandene Bedarf kann durch die bereits ausgewiesenen Wohnbaugebiete sowie die wenigen bestehenden Baulücken im Siedlungsgefüge nicht gedeckt werden.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es dem Markt nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Im Markt Sulzberg gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Zudem ist die letzte Wohngebietsausweisung (Bebauungsplan "Seeblickstraße") in diesem Ortsteil bereits 8 Jahre her und fast vollständig umgesetzt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich noch drei unbebaute Grundstücke. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Moosbach-Südwest" noch zwei unbebaute Wohnbaugrundstücke. Diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen dem Markt nicht für eine Veräußerung an interessierte Bauherren zur Verfügung. Darüber hinaus ist der Ortsteil "Moosbach" bereits flächendeckend bebaut. Lediglich eine einzelne Baulücke (Fl.-Nr. 26) steht für eine Bebauung potentiell zur Verfügung.

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan "Zanderstraße" (rechtskräftig seit 26.04.2018) im Ortsteil "Öschle" in der Umsetzung. In diesem Bereich hat der Markt Sulzberg ein 1,93 ha großes Wohngebiet zur Bereitstellung von Bauplätzen für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie für Hausgruppen ausgewiesen. Insgesamt sind ca. 36 Wohnbaugrundstücke zur Deckung des Bedarfs der örtlichen Bevölkerung entstanden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dieser Bebauungsplan noch nicht umgesetzt, es ist jedoch bereits ersichtlich, dass die große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken allein durch diesen Bebauungsplan und die wenigen, vorhandenen Baulücken im Markt nicht gedeckt werden kann.

Im Markt "Sulzberg" gibt es noch vereinzelte Grundstücke, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen oder die als Baulücke im Innenbereich derzeit bebaubar sind. Am nördlichen Ortsrand des Marktes gibt es derzeit darüber hinaus im Flächennutzungsplan einen als "Wohnbaufläche" dargestellten Bereich, für den es noch keinen Bebauungsplan gibt und der folglich auch derzeit nicht bebaubar ist. Diese Darstellung soll jedoch für eine zukünftige Baugebietsausweisung zur Abrundung des Ortsrandes erhalten bleiben.

Der Markt Sulzberg verzeichnet eine seit Jahrzehnten stetig ansteigende Bevölkerungszahl. In den vergangenen 20 Jahren stieg die Bevölkerungszahl um ca. 11,9% von 4.424 Einwohnern im Jahr 2000 auf 4949 Einwohner zum Stichtag 31.12.2019. Lediglich in den letzten Jahren ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen, der jedoch dem allgemeinen Trend nicht entgegensteht. Aufgrund der insgesamt stark steigenden Bevölkerungszahlen ist davon auszugehen, dass mittelfristig kein gegenteiliger Entwicklungstrend zu erwarten ist. Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ist jedoch nicht nur die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen, sondern auch weitere, insbesondere demographische Entwicklungen, die den Wohnraumbedarf des Marktes Sulzberg beeinflussen. Seit Jahren ist ein bundesweiter Trend zu beobachten, der sinkende Belegungsdichten des zur Verfügung stehenden Wohnraums zeigt. Dies äußert sich beispielsweise auch in einem Trend zu Einpersonenhaushalten und einer steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche, die im Ergebnis zu einem steigenden Bedarf nach Wohnraum führt. Die Deckung dieses Bedarfes ist innerhalb des Marktes Sulzberg wichtig, um vor allem junge Familien von einer Abwanderung in andere Gemeinden abzuhalten.

Der Bedarf an Wohnraum im Markt Sulzberg konzentriert sich aufgrund der diversen Anforderungen aus der Bevölkerung nicht ausschließlich auf Einfamilienhäuser. Zur Sicherstellung eines breiten Angebotes an Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen und vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist es dem Markt Sulzberg wichtig, unterschiedliche Wohnformen zu fördern. Bei der Ausweisung des Wohngebietes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung deshalb darauf geachtet, nicht ausschließlich Einfamilienhäuser festzusetzen, sondern auch Wohnraum in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen. Damit wird der Teil der Bevölkerung angesprochen, der sich bewusst gegen ein Einfamilienhaus entscheidet, der finanziell nicht in der Lage ist ein Einfamilienhaus zu erwerben oder dessen Lebenssituation ein gewisses Maß an Flexibilität erfordert.

Nicht zuletzt aufgrund junger Familien im Marktgemeindegebiet ist der Bedarf für einen Kindergarten im Ortsteil Moosbach gegeben, der ebenfalls im Änderungsgeltungsbereich umgesetzt werden soll. Grundsätzlich sieht der Markt Sulzberg eine organische und auf den Bedarf abgestimmte Siedlungsentwicklung vor, die sich sowohl auf die Wohnraumentwicklung als auch die zur Verfügungstellung sozialer Infrastruktur konzentriert.

Dem Markt Sulzberg erwächst daher das Erfordernis, bauleitplanerisch tätig zu werden.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Für den überplanten Bereich bestanden bereits konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene "Dorfstraße", weshalb für die Erschließung des Baugebietes keine aufwändigen Maßnahmen notwendig sind. Zudem ist ein Teil des Plangebietes im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Bei der Umsetzung wird darauf geachtet, unterschiedliche Formen von Wohnraum bereit zu stellen, die ein möglichst breites Spektrum der Bevölkerung mit unterschiedlichen Wohnraumbedürfnissen ansprechen soll. Darüber hinaus sollen die Voraussetzungen zur Errichtung eines Kindergartens geschaffen werden, der dem Ortsteil "Moosbach" diesen soll. Zusätzlich soll das bereits bestehende Gebäude der Feuerwehr planungsrechtlich gesichert werden.

3.2.1 Standort-Wahl:

Der Standort "Winkelhalde" eignet sich aufgrund der Anbindung über die Kreisstraße "OA 11", die östlich des Plangebietes verläuft, sowie den direkten Anschluss an den Siedlungskörper des Ortsteiles "Moosbach" aus. Hinzu kommt die landschaftlich attraktive Lage des Gebietes, die sich für die Realisierung eines Wohngebietes hervorragend eignet.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Folgende alternative Pläne wurden im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet (s.a. Anhang).

Es wurden verschiedene Entwurfsalternativen erarbeitet (Entwurfalternative 1 und Entwurfalternative 2). Eine Bachrenaturierung war in allen Alternativen vorgesehen, jedoch wurde letztlich die Alternative gewählt, in der der Bach und die öffentlichen Grünflächen nicht am Rande des Plangebietes, sondern weiter innen lagen, um eine ausreichende Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes zu gewährleisten. Außerdem soll ein Teil dieser Grünflächen als Spiel- und Erlebnisraum für die Familien im Plangebiet dienen. Dieser ist durch die gewählte Lage innerhalb des Plangebietes besser erreichbar. Um weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Anschluss an das Plangebiet offen zu halten, wurde zudem die Variante gewählt, in der nach Westen hin zwei Auslässe geplant sind (Entwurfalternative 1).

Für die Entwurfalternative 1 wurden nach Überarbeitung zwei Unteralternativen erarbeitet (Alternative 1.1 und 1.2 vom 07.02.2021). Beide Entwurf Fassungen der Alternative 1 sehen eine dop-

pelte Erschließung über die Kreisstraße "OA 11" vor, die östlich entlang des Planungsgebietes verläuft. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt ringförmig und sieht darüber hinaus zwei Auslässe nach Westen für zukünftige Wohngebietserweiterungen vor. Für die Bebauung des Gebietes werden im vorderen Bereich Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die teilweise durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden. Die übrige Bebauung soll durch Einfamilienhäuser erfolgen, da der Bedarf im Markt Sulzberg für diesen Typen besonders groß ist. Der bereits im Plangebiet vorhandene wasserführende Graben wird im Zuge der Entwicklung des Gebietes als naturnaher Erholungsraum gestaltet.

Bei der Entwurfsfassung Alternative 1.1 wurden für die Mehrfamilienhäuser entlang der Kreisstraße entwickelt, die hierin als Punkthäuser mit Zeltdach vorgesehen sind. Die Entwurfsfassung Alternative 1.2 sieht für diese Mehrfamilienhäuser ein Satteldach vor.

Die Entwurfsalternative 1.2. wurde weiterverfolgt und nochmals überarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich der geplanten Wohngebäude ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 und ein allgemeines Wohngebiet 2 vorgenommen. Dies ist sinnvoll, da für die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser ein großzügigeres Maß an Nutzungen ermöglicht werden soll.

Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben. Eine zu starke Einschränkung wäre jedoch nicht sinnvoll, da eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung angestrebt werden soll, die die bestehenden Nutzungen im Ortsteil sinnvoll ergänzt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 für den Typ 3 und Typ 4 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Für die Typen 1 und 2 werden auf die jeweiligen Grundstücksgrößen angepasste Grundflächenzahlen gewählt, die für das Gebiet angemessene und zeitgemäße Wohnformen ermöglichen. Die festgesetzte GRZ liegt für diese Typen bei einer GRZ von 0,30 bzw. 0,35. Die getroffenen Festsetzungen stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Vorgabe dar. Sie orientieren sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie an der angrenzenden bestehenden Bebauung.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- Die festgesetzten Baufenster sind so ausgerichtet, dass die zu errichtenden Gebäude weder durch die vorhandene Topographie noch Vegetation verschattet werden können und damit eine effiziente Bewirtschaftung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den entsprechenden Grundstücken gewährleistet wird. Die Förderung regenerativer Energien stellt einen zentralen Aspekt bei der Planung nachhaltiger Baugebiete dar. Gleichzeitig soll den Bauherren jedoch

auch ein gewisses Maß an Flexibilität bei der genauen Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück ermöglicht werden, sodass die Baufenster über die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl hinausgehen.

- Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt aus städtebaulichen Gründen. In Kombination mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe sind städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- Die Festsetzung von Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Gleichzeitig soll jedoch eine effiziente und nachhaltige Bebauung mit hoher Wohndichte unter möglichst schonendem Umgang mit den verfügbaren Flächen ermöglicht werden.
- Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wandhöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

.....
(Gerhard Frey, 1. Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. Johanna Kiechle)

Anhang
Alternative 1



Alternative 2



Alternative 1.2



Alternative 1.2
(überarbeitet)

