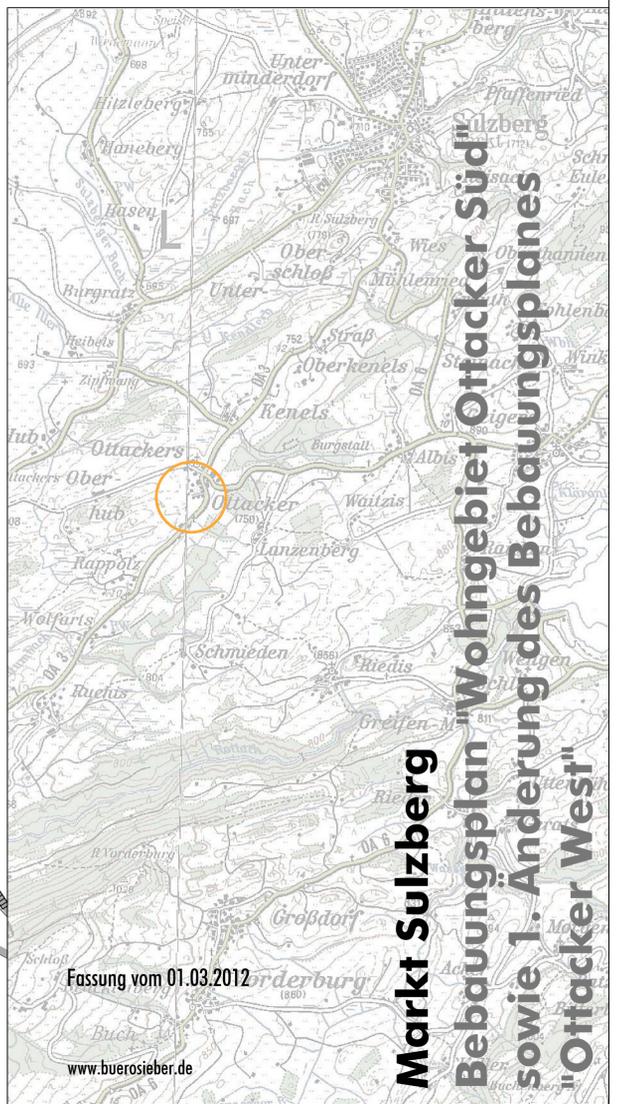


Typenschemen für die planungsrechtlichen Festsetzungen (PF) und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BOV)

Typ 1	Typ 2	Typ 3
PF GRZ 0,34	PF GRZ 0,25	PF GRZ 0,17
Z II	Z II	Z II
0	0	0
E2	E2	E2/D2 Wo
BOV SD DN 18-30°	BOV SD DN 18-30°	BOV SD DN 18-30°

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



**Markt Sulzberg  
Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd"  
sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes  
"Ottacker West"**

Fassung vom 01.03.2012

www.buerosieber.de

**M 1: 500**

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Eindecktafel folgende Prägung:

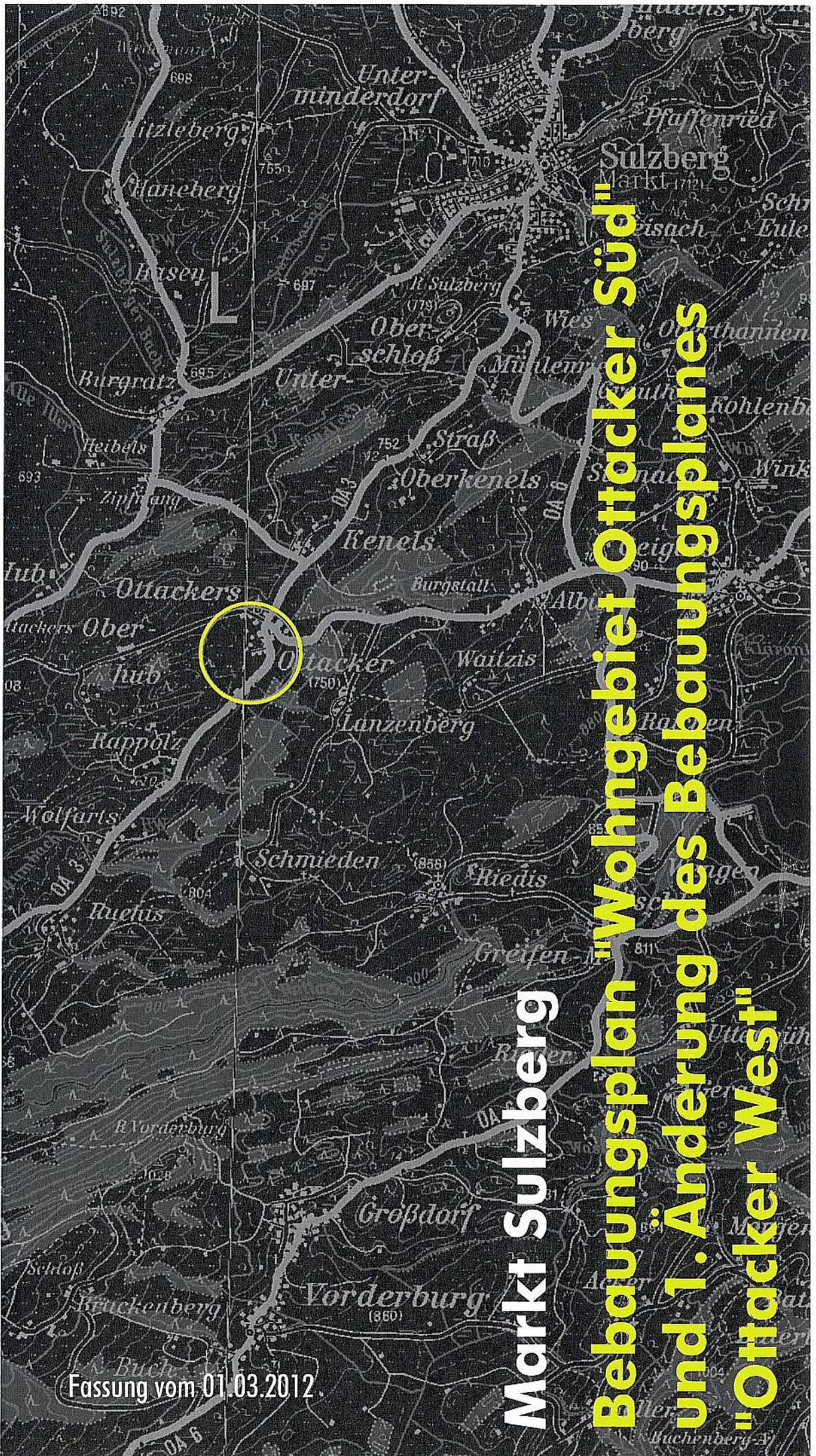
Büro Sieber  
Originalfassung

www.buerosieber.de

Fassung vom 01.03.2012

**Markt Sulzberg**

**Wohngebiet "Ottacker Süd"**  
**Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd"**  
**und 1. Änderung des Bebauungsplanes**  
**"Ottacker West"**



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
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) 14
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 16
5	Hinweise und Zeichenerklärung 20
6	Satzung 25
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 27
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 39
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 63
10	Begründung – Sonstiges 65
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 68
12	Begründung – Bilddokumentation 69
13	Verfahrensvermerke 71

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2011 (BGBl. I S. 2557)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)
- 1.8 **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178)

**Allgemeines Wohngebiet**

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

**Grundflächenzahl als Höchstmaß**

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

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

**Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.5 WH .... m ü. NN

**Maximale traufseitige Wandhöhe über NN;** der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 FH .... m ü. NN

**Firsthöhe über NN** als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 o

**Offene Bauweise**

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

2.8



**Nur Einzelhäuser** zulässig

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

2.9



Nur **Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig

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

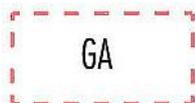
2.10



**Baugrenze**

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

2.11



Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; 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)

2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Nebengebäude (keine Garagen) wird die Zulässigkeit im Besonderen wie folgt bestimmt:

- max. 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (außen), die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m<sup>3</sup> pro Grundstück nicht überschreiten;
- max. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und
- max. 2,75 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände).

Fernmeldetechnische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14, 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 u. 23 BauNVO)

2.13 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)

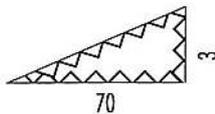
2.14



**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.

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

2.15



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

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

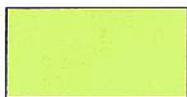
2.16



**Verkehrsflächen**

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

2.17



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

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

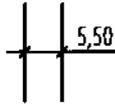
2.18



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

2.19



**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)

2.20 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.21 **Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes**

Die Ableitung des innerhalb des Baugebietes (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.

Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Regenwasserkanal angeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenbeschaffenheit kaum möglich. Soweit Versickerung dennoch möglich ist, ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.22



**Öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24



**Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht** zu Gunsten des Marktes Sulzberg, innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind bauliche Anlagen unzulässig.

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

2.25



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) entlang der Kreis-Straße OA 3 oberhalb des Erdgeschosses dürfen nicht ausschließlich zur Ostseite hin orientiert werden.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) entlang der Kreis-Straße OA 3 oberhalb des Erdgeschosses an der Nord-, Ost- und Südfassade sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen.
- Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer), für die Schallschutzfenster notwendig sind, sind mit Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h auszustatten, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der Westfassade des

Gebäudes bestehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

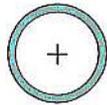
2.26



**Immissionsschutz-Maßnahme;** entlang der Kreis-Straße OA 3 ist als Voraussetzung für die Wohnnutzung in der zur Kreis-Straße nächstgelegenen Häuserzeile eine aktive fugendichte Lärmschutz-Maßnahme (z.B. Gabionenwand) in der eingezeichneten Länge zu errichten. Die Lärmschutz-Maßnahme muss eine Mindesthöhe von 1,20 m über Fahrbahnniveau der Kreis-Straße aufweisen. Der Beugungskantenabstand der Maßnahme darf einen Abstand von 5,00 m zum westlichen Fahrbahnrand nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

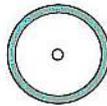
2.27



**Zu pflanzender Baum,** der Standort kann bis zu 3,00 m vom Planeintrag abweichen; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.28



**Zu pflanzender Baum,** variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.29



**Zu pflanzende Sträucher,** variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.30 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher

aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

#### Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.31 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume 2. Wuchsklasse und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 400 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 2. Wuchsklasse

##### Obsthochstämme

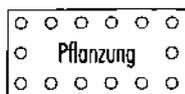
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

##### Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32

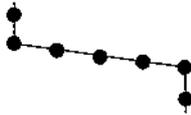


**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;**

Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen als Ortsrandeingrünung. Es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

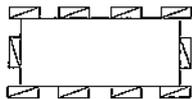
2.34



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ottacker Süd" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ottacker West" des Marktes Sulzberg.

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

2.35



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ottacker West"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Ottacker West" (Fassung vom 01.02.1997) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ottacker West" vollständig ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; 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)

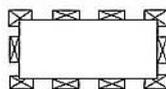
3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1447/5 (Teilfläche) der Gemarkung Sulzberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

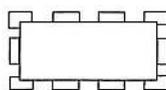
Planskizze



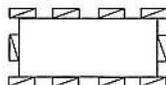
Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die dem Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd" zugeordnet ist



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbepark Sulzberg an der Autobahn BAB 980 zugeordnet ist



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die der 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" an der Autobahn BAB 980 zugeordnet ist



Überschuss an Ausgleichsfläche, die der Gemeinde Sulzberg für weitere Bauvorhaben zur Verfügung steht

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen:

①

Pflanzung 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 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

---

- 4.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.  
Bei Widerkehren, Zwerchgiebeln und Dachgaupen sind als Dachform nur Satteldächer (z.B. stehende Gaupen, Spitzgaupen) bzw. SchlepPGAupen zulässig.  
Für offene Garagen (im Sinne des § 1 Abs. 2 GaStellV; d.h. so genannte Carports) und Garagen sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) oder Pultdächer zulässig.  
Für Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen) und untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen etc.) sind alle Dachformen zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 SD Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt
  - Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m<sup>2</sup> und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälfte max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haushälfte nicht überschreiten.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

4.4 DN .... - ....°

**Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

4.5 **Widerkehre und Zwerchgiebel**

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung 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 Dachüber-

stand) 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 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie sonstigen Nebengebäuden

sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) oder vollständige Begrünung zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

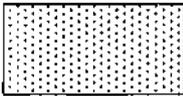
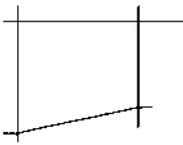
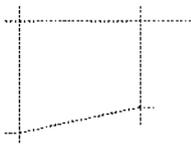
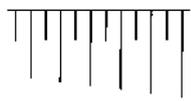
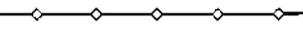
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

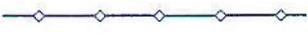
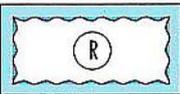
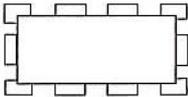
#### 4.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

- 4.9 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt 2.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 4.10 Stauraum vor Garagen** Bei Garagen ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:  
 – Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) 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)
- 4.11 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet** Einfriedungen sind ausschließlich bis zu einer max. Höhe von 1,25 m über dem endgültigen Gelände zulässig.  
 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 und gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird).  
 (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung, das abgebrochen werden soll (siehe Planzeichnung);
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
- 5.5 Nr. ....; ....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);
- 5.6 40/15 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung);
- 5.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung); der Höhenrücken im nördlichen Planbereich wird abgetragen.
- 5.8  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung);
- 5.9  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 20-kV-Leitung der Allgäuer Überlandwerk GmbH (AÜW). Die Leitung ist im Rahmen der Erschließung des Gebietes zu verlegen (siehe Planzeichnung);  
20-kV-Leitung (wird verlegt)

- 5.10  **Regenwasserkanal** unterirdisch, hier Regenwasserkanal des Marktes Sulzberg, (siehe Planzeichnung);
- 5.11  **Regenwasserkanal (wird verlegt)** unterirdisch, hier Regenwasserkanal des Marktes Sulzberg, wird im Rahmen der Planung verlegt (siehe Planzeichnung);
- 5.12  **Bach (verrohrt)** unterirdisch. Neue Lage des verrohrten Baches (siehe Planzeichnung);
- 5.13  **Bach (offen)**, Weiterführung des verrohrten Baches als offenes Gewässer (siehe Planzeichnung);
- 5.14  **Bach (verrohrt) wird verlegt** unterirdisch. Der Bach wird im Rahmen der Erschließung des Gebietes verlegt. (siehe Planzeichnung);
- 5.15  **Bach (verrohrt) wird verlegt** unterirdisch, Weiterführung des verrohrten Baches, Lage ungenau (siehe Planzeichnung). Der Bach wird im Rahmen der Erschließung des Gebietes verlegt. (siehe Planzeichnung);
- 5.16  Lage des **Regenrückhaltebeckens** (außerhalb des Geltungsbereiches), (siehe Planzeichnung);
- 5.17  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Ottacker West" des Marktes Sulzberg (siehe Planzeichnung);
- 5.18  **Immissionsschutz-Maßnahme (außerhalb des Geltungsbereiches)**; in den gekennzeichneten Bereichen sind aktive Schallschutz-Maßnahmen (z.B. Gabionenwand, Lärmschutzwall) in einer Höhe von mind. 1,20 m über Fahrbahnniveau der Kreis-Straße OA 3 in 3,00 m Entfernung zur Fahrbahn komplett in der eingezeichneten Länge als Voraussetzung für die Wohnnutzung in der ersten, an die

Kreis-Straße OA 3 anschließenden überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten (siehe Planzeichnung);

5.19



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches);** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig (siehe Planzeichnung);

5.20



Kartiertes **Biotop** "Gehölzsaum an einem Quellbach südlich von Ottacker" (Nr. 8328-0261-001), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.21 **Luftwärmepumpen**

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

5.22 **Beseitigung des Niederschlagswassers**

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Niederschlagswasser von den Grundstücken und öffentlichen Flächen wird über eine Rohrleitung zu einem südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Retentionsbecken geleitet und dort gespeichert.

5.23 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz**

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers, das über eine neue Regenwasserkanalisation geleitet wird, ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständige

dig zu verzichten.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer oder in den Regenwasserkanal einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

Für baukonstruktive Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die technischen Regelwerke DWAM 153 und A 117 sind zu beachten.

## 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. Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

## 5.25 Ergänzende Hinweise

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. Schürftgruben, 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.

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.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken) zu rechnen.

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

## 5.26 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung 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 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privat-rechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Marktgemeinderat des Marktes Sulzberg den Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ottacker West" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ottacker Süd" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ottacker West" ergibt sich aus deren zeichnerischen Teil vom 01.03.2012.

### **§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 1447/5 (Teilfläche) der Gemarkung Sulzberg.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ottacker West" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 01.03.2012. Dem Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ottacker West" wird die Begründung vom 01.03.2012 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

#### §4 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 des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### §5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ottacker West" treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Sulzberg, den 26.4.2012



.....  
(Bürgermeister Hartmann)



(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 befindet sich südwestlich des Ortsteiles "Ottacker" des Marktes Sulzberg.

7.1.2.2 Der Planbereich liegt zwischen der nordöstlich bestehenden Ortsrand-Bebauung von "Ottacker" sowie der südöstlich gelegenen Kreis-Straße OA3. Nach Süden und Westen bildet das Planungsgebiet den neuen Ortsrand. Weiter südlich des überplanten Bereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

7.1.2.3 Im nordöstlichen Bereich der Planung grenzt der Geltungsbereich an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Ottacker West" an. Ein schmaler Streifen im östlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ottacker West" wird ebenfalls überplant. Hier befindet sich verkehrsbegleitendes Grün, an welches westlich Wohnbebauung, östlich die Kreis-Straße OA3 angrenzt. Die Überplanung erfolgt aus dem Grund, da die für eine aktive Lärmschutzmaßnahme sowie den öffentlichen Fußweg erforderlichen Flächen mit in den Geltungsbereich der Bebauungsplanes "Wohngebiet Ottacker Süd" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ottacker West" aufgenommen wurden.

7.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 40 (Teilfläche), 40/12, 40/15, 44/2 (Teilfläche).

**7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Im Plangebiet erhebt sich ein Höhenrücken glazialmorphologischen Ursprungs, der unter der Humusdecke aus Lockergestein (Kies, Sand und Schluff mit hohen Anteilen an Steinen, Blöcken und Findlingen) besteht. Dieser Höhenrücken soll im Zuge der Planung im Geltungsbereich abgetragen werden. Auf den nördlich angrenzenden Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 40/16 und 40/27 soll der Hügel

(vorerst) bestehen bleiben.

- 7.2.1.3 Der Höhenrücken ist das prägnante topografische Element im überplanten Bereich. Die übrigen Teile des Plangebietes, die vom Höhenrücken nicht tangiert werden, weisen ein leichtes Gefälle von Ost nach Südwest auf. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 3%. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden sind nicht problematisch. Zur Kreisstraße OA 3 hin besteht eine markante Böschung mit einem Höhenversatz von ca. 3,50 m.

## 7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Der Markt Sulzberg bestrebt, den Anfragen entsprechend ausreichend Wohnbauflächen vorzuhalten, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung und stetige Bevölkerungsentwicklung im Gebiet des Marktes auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten. Die vorliegende Planung soll in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden. Der Gemeinde erwächst ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:
- A I 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
  - A I 1.3/ Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Stadt und Umlandbereich im ländlichen Raum"
  - A I 4.2.2 Einrichtungen, die an oberzentrale Standorte gebunden sind, aber nicht zur Versorgung der Bevölkerung in den Verdichtungsräumen notwendig sind, sollen bevorzugt in den Kernstädten der Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum errichtet werden.
  - A II 1.3 Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
  - A II 3/ Struktur- Entwicklungsachse Kempten-Füssen; Entwicklungsachsen sollen insbesonde-

- karte re im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- B VI 1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
  - B VI 1.3 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten [...] sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. [...]
  - B VI 1.5 Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für
    - besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und
    - Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.
 Eine ungliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.
- 7.2.3.2 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 II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
  - B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

7.2.3.3 Zu LEP B VI 1.1 (Z) (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden) und RP 16 B VI 1.5 Abs. 2 (Z) (Eingrenzung des Flächenbedarfs): Dem Markt Sulzberg liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zahlreiche Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor. Die Anfragen können innerhalb bereits bestehender Bebauungspläne bzw. durch Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung leerstehender Bausubstanz nicht berücksichtigt werden.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Sulzberg sind mehrere Wohnbauflächen (W) dargestellt. Insbesondere in den Ortsteilen "Moosbach", "Öschle" und im Hauptort "Sulzberg" sind im Flächennutzungsplan noch unbebaute Wohnbauflächen (W) dargestellt. Diese sind teilweise mit einem Bebauungsplan überplant und bereits bebaut. Die Flächen im Westen des Ortsteiles "Moosbach" sind im Bebauungsplan "Alpenblickstraße" (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 22.01.1998) gefasst, sie sind bereits komplett bebaut. Auch der Norden von "Sulzberg" ist im Bereich des Bebauungsplanes "Fellhornstraße" (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 13.12.1998) beidseitig bebaut. Auch für den Bereich des südlichen Ortsrandes von "Sulzberg" ist ein Bebauungsplan vorhanden ("Schellenbergstraße", rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 15.07.2004), der Bereich ist ebenso komplett bebaut.

Die Fläche im Süden von "Öschle" ist überwiegend in privater Hand und nicht verfügbar. Auch im Ort "Sulzberg" verhindern die Eigentumsverhältnisse im Bereich der Seniorenwohnanlage sowie im Bereich des Bebauungsplanes "Sulzberg West" die mittelfristige Verfügbarkeit der Flächen. Von Seiten des Marktes Sulzberg kann auf diese im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen nicht zugegriffen werden. Die Flächen im Osten von "Moosbach" befinden sich lediglich teilweise (Fl.-Nr. 653/2, südwestlich der Feuerwehr) im Eigentum des Marktes. Die anderen Flächen (der westliche Bereich der dargestellten Wohnbaufläche) befinden sich in Privateigentum, auf diese hat der Markt keinen Zugriff. Bei Überplanung der markt eigenen Flächen wird die Entwicklung einer spornartigen Siedlungsstruktur befürchtet, die sich auf die Gesamtentwicklung des Ortsteils "Moosbach" nachteilig auswirken würde. Ziel der Marktgemeinde ist es daher, diese Gesamtfläche konzeptionell umzusetzen und zu gestalten. Da diesem Ziel derzeit die Eigentumsverhältnisse entgegenstehen, wird von einer Entwicklung dieser Wohnbaufläche momentan abgesehen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes erfolgte eine dezidierte Auseinandersetzung mit den marktgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen. Diese sehen eine Verteilung der geplanten Wohnbauflächen im Hauptort "Sulzberg" sowie in den Ortsteilen "Moosbach" und "Öschle" vor, um diese Ortsteile gezielt weiterzuentwickeln. An dieser räumlichen Verteilung soll in jedem Fall festgehalten werden, da die Situierung dieser Flächen aus planerischer Sicht sinnvoll erscheint. Gerade der Hauptort "Sulzberg" soll verdichtet und somit gestärkt werden, auch vor dem Hintergrund der vorhandenen und auszulastenden Infrastruktur. Des Weiteren ste-

hen die ehemaligen eigenständigen Gemeinden "Ottacker" (bis 1972 eigenständig) und "Moosbach" (bis 1978 eigenständig) im Fokus der gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellung, da in erster Linie das historische Gewicht dieser Orte gewürdigt werden soll. Darüber hinaus entspricht es den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen, auch kleinere Ortsteile wie "Öschle" zu stärken und maßvoll weiterzuentwickeln, insbesondere um dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gerecht zu werden. Der Markt Sulzberg rechnet mit dem mittelfristigen Bedarf der dargestellten Wohnbauflächen, eine Reduktion der Flächen wird daher nicht vorgenommen.

Der Markt Sulzberg bemüht sich nach Kräften, die den gemeindlichen Zielvorstellungen entsprechenden und damit im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen umzusetzen. Soweit die Flächenverfügbarkeit gegeben war, wurden diese Flächen bereits mit Bebauungsplänen überplant. In den o.g. Bereichen im Hauptort "Sulzberg" sowie in den Ortsteilen "Moosbach" und "Öschle" ist die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund besteht für den Markt Sulzberg das Erfordernis, sich nach weiteren Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden können, umzusehen.

Die Flächen im Südwesten von "Ottacker" sind für eine Überplanung verfügbar. Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, grenzt aber unmittelbar an eine dargestellte und bereits bebaute Wohnbaufläche (W) an. Die Dimensionierung erscheint auf Grund der Vielzahl von Anfragen nach Wohnbaugrundstücken angemessen, zumal in den anderen Ortsteilen momentan eben keine weitere Entwicklung möglich ist. Des Weiteren soll das Baugebiet in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden. Daher soll die Entwicklung des Ortsteiles "Ottacker" als erste Fläche mittels des vorliegenden Bebauungsplanes zusätzlich zu den drei o.g., im Flächennutzungsplan bereits dargestellten, Wohnbauflächen realisiert werden. Für den Markt ist es somit notwendig, zusätzliche Bauflächen auszuweisen und auf diesen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht zu schaffen, um den Anfragen nach Wohnbaugrundstücken nachkommen zu können.

- 7.2.3.4 Der im Plangebiet liegende Teil des etwa 5,00 m hohen Höhenrückens wird für die bessere Ausnutzung des Plangebietes als Wohngebiet abgetragen. Durch die Beseitigung des Höhenrückens und die Errichtung der Wohngebäude erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Der zukünftige Ortsrand wird sich nach Südwesten ausdehnen. Der ursprüngliche Charakter des Weilers Ottacker wurde jedoch bereits durch das nördlich angrenzende Wohngebiete nachhaltig verändert. Zudem ist das Baugebiet an die bestehende Siedlung angebunden und exponierte Lagen werden nicht bebaut. Daher kann der Bebauung des Gebietes auch von Seiten des Landratsamtes Oberallgäu, Sachgebiet Ortsplanung, zugestimmt werden.
- 7.2.3.5 Der überplante Bereich grenzt laut Regionalplan Allgäu unmittelbar an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) und Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" (Nr. 9) sowie an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" (Nr. 15). Die Grenzen der Vorbehaltsgebiete verlaufen um den Ortsteil "Ottacker" sowie den neu überplanten Bereich. Die Vorbehaltsgebiete werden von der Planung noch

nicht berührt.

- 7.2.3.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.7 Der Markt Sulzberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 15.12.2000). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt in einem Teilbereich der überplanten Flächen Streuobst dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen 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).
- 7.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.9 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 Zu einem sehr frühen Planungsstand wurden verschiedene Alternativ-Standorte besprochen und verworfen. Das Plangebiet Ottacker erscheint auf Grund der folgenden Kriterien für eine Bebauung geeignet: Der überplante Bereich grenzt nördlich an bereits bebautes Gebiet an. Daher ist der Standort durch die benachbarte Siedlungs-Struktur geprägt und eignet sich für eine bauliche Nutzung. Eine verkehrliche Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit ist über die Erschließungs-Straße "Ottacker" sowie die Kreis-Straße OA 3 gegeben.
- 7.2.4.2 Die Umsetzung der Planung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Für den ersten Bauabschnitt sind ca. 14 Grundstücke direkt an die bestehende Bebauung von "Ottacker" sowie an die Kreis-Straße OA 3 angrenzend vorgesehen. Die weitere Planung im Westen und Nordwesten soll in einem zweiten Bauabschnitt mit etwa neun Grundstücken fortgesetzt werden.
- 7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf die Aspekte des Immissions-Schutzes sowie des Tiefbaus in Verbindung mit der an das Planungsgebiet grenzenden Kreis-Straße OA 3 hingewiesen.
- 7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, im Ortsteil "Ottacker" Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig den Ortsrand von "Ottacker" zu gestalten.
- 7.2.4.5 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zur vorhandenen Siedlungs-Struktur 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 und städtebaulich hochwertige Situation

wesentlich zu beeinträchtigen.

- 7.2.4.6 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert daher auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke nach Möglichkeit ausgewogen zu gestalten.
- 7.2.4.7 Des Weiteren soll für die Umsetzung der Planung erreicht werden, dass unterschiedliche Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.8 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).
- 7.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **7.2.5 Vorentwurfs-Alternativen**

- 7.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zu einem sehr frühen Zeitpunkt drei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Aus der Kombination dieser ersten Vorentwürfe wurde eine Vorentwurfsalternative entwickelt.
- 7.2.5.2 Diese Vorentwurfs-Alternative sieht eine ringförmige Erschließung des Baugebietes vor. Angeschlossen ist diese Ringstraße an die Straße "Ottacker" des angrenzenden Baugebietes sowie an die Kreis-Straße OA 3. An geeigneten Stellen im nordwestlichen Plangebiet sind Auslässe vorgesehen. Im Vorentwurf sind ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen. Diese gruppieren sich locker um die vorgesehene Erschließungsstraße.
- 7.2.5.3 Der Marktgemeinderat hat dieser Alternative mit geringfügigen Modifikationen zugestimmt.

## **7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und abzurunden.
- 7.2.6.2 Für die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Grundstücke werden die sich aus den genannten Verkehrs-Achsen ergebenden Richtungs-Systeme angeboten. Diese Bezugnahme ist bereits zum augenblicklichen Zeitpunkt bei den bestehenden Gebäuden zu beobachten. Dadurch entsteht innerhalb des Quartiers ausreichend Potenzial für spannungsreiche Anordnungen

und Richtungs-Strukturen. Gleichzeitig findet der Bereich Einbindung in den übergreifenden städtebaulich-strukturellen Rahmen.

- 7.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Die Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung ist bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

## 7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.7.1 Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative 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.

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

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der gesamte Planbereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches möglich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Grundsätzlichen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauGB. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbar Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Ebenso grundsätzlich ausgeschlossen werden fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art. 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. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich des Ortsteils "Ottacker", kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.

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.

- Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl wird verzichtet.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen im Plangebiet ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Die festgesetzten Werte zwischen 0,17 und 0,34 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Sie stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar und orientieren sich an der nördlich angrenzenden Bebauung. Des Weiteren berücksichtigen sie die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Nutzung der nach Westen hin abfallenden Flächen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort wäre städtebaulich nicht angemessen.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden

Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen 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 Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt.

- 7.2.7.4 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 Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.7.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der stark peripheren Lage des Baugebietes im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters von "Ottacker" wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert darüber hinaus das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).
- 7.2.7.6 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 2) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 7.2.7.7 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. Durch die überbaubaren

Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen (Kreis-Straße OA 3) verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben. Unterstützt wird dies zudem durch die Festsetzung von Flächen, innerhalb derer keine baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, sowie die Festsetzung von Sichtflächen für den fließenden Verkehr entlang der Kreis-Straße OA 3.

7.2.7.8 Nebenanlagen (außer Garagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.2.7.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## 7.2.8 Infrastruktur

7.2.8.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.8.2 Die unterirdische 20-kV-Leitung der Allgäuer Überlandwerke im Norden des Plangebietes wird an die neue Parzellierung und Gestaltung der Verkehrsflächen angepasst und entsprechend verlegt. Auch der Hausanschluss der südlich gelegenen Hofstelle wird im Zuge der Planung verlegt werden.

7.2.8.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil "Ottacker" sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.8.4 Ein Leitungsrecht wurde zu Gunsten des neu zu verlegenden Regenwasserrkanals im Westen Plangebietes festgesetzt.

7.2.8.5 Die durch das Gebiet verlaufenden Regenwasserkanäle werden verlegt.

7.2.8.6 Die Verlegung der neu geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen und -kanäle erfolgt im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

## 7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.9.1 Im Zuge der Ausführung der Planung soll das Ortsschild nach Süden an den zukünftigen Ortsrand verlegt werden. Die Verlegung des Ortsschildes kann nicht im Zuge der Bauleitplanung stattfinden, sondern hat durch die Verkehrsbehörde des Landratsamtes Oberallgäu zu erfolgen.

7.2.9.2 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Kreis-Straße OA 3 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

7.2.9.3 Im Einmündungsbereich in die Kreis-Straße OA 3 ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung

von Sichtflächen gewährleistet. Des Weiteren sind im Einmündungsbereich zur Kreis-Straße maßvolle Abrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen und Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge).

- 7.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine ringförmige Erschließungsstraße. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Abrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich sind Auslässe zum Wegräumen von Schnee vorgesehen.
- 7.2.9.5 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Kreis-Straße OA 3 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 15,00 m ist gewahrt.

## 7.2.10 Gebäudetypen

- 7.2.10.1 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 für den größten Teil des Plangebietes vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,34 beschränkt. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen umgesetzt werden. Dadurch soll eine gewisse Einschränkung der Gebäudekubaturen erreicht und ein weicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.
  - Typ 2 ist für ein Grundstück im südlichen Bereich entlang der Kreis-Straße OA 3 vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen genutzt werden. Die Grundflächenzahl ist mit 0,25 festgesetzt.
  - Typ 3 ist für zwei Grundstücke entlang der Kreis-Straße OA 3 vorgesehen. Die Grundflächenzahl für diesen Typ beträgt 0,17 und kann in Anbetracht der Größe sowie des Zuschnittes der geplanten Grundstücke als Einzel- oder Doppelhaus mit zwei Wohnungen pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte umgesetzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden.

**8 Begründung – Umweltbericht (§2 Abs.4 und §2a Satz2 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 "Wohngebiet Ottacker Süd" (Nr.1a Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)**
- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet südlich des Ortsteiles Ottacker ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich zwischen der bestehenden Ortsrand-Bebauung von "Ottacker" im Nordosten sowie der südöstlich gelegenen Kreis-Straße OA3. Nach Südwesten bildet das Planungsgebiet den neuen Ortsrand. Südlich des überplanten Bereiches befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle.
- 8.1.1.3 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung von Wohngebieten innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Der überplante Bereich ist durch die benachbarte Siedlungs-Struktur geprägt und eignet sich für eine bauliche Nutzung. Eine Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit ist über die Erschließungs-Straße "Ottacker" sowie die Kreis-Straße OA3 gegeben.
- 8.1.1.4 Der Markt Sulzberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 15.12.2000). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen 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).
- 8.1.1.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert.
- 8.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd" ist eine Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. §2a Satz2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.7 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 5.663 m<sup>2</sup> erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemarkung Sulzberg (Fl.-Nr. 1447/5 (Teilfläche)).
- 8.1.1.8 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,96 ha, davon sind

1,47 ha allgemeines Wohngebiet, 0,44 ha Verkehrsflächen und 0,07 ha Grünflächen.

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

### **8.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:**

Etwa 10 m östlich der in diesem Bereich im Plangebiet liegenden Kreis-Straße OA 3 befindet sich ein kartiertes Biotop ("Gehölzsaum an einem Quellbach südlich von Ottacker", Nr. 8328-0261-001, siehe Planzeichnung).

### **8.1.2.2 Landschaftsplan (in den Flächennutzungsplan integriert, rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 15.12.2000):**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Sulzberg stellt in einem Teilbereich der überplanten Flächen Streuobst dar.

### **8.1.2.3 Wasserschutzgebiete:**

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der 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 sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

#### **8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (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.

— Bestandsaufnahme: Das Plangebiet ist unbebaut und wird momentan—ebenso wie die umliegenden Flächen im Nordwesten und Westen—als Grünland intensiv bewirtschaftet. Im zentralen Bereich befindet sich ein etwa 5 m hoher Wiesenhügel. Im südwestlichen Bereich verläuft ein Feldweg, an dem einzelne jüngere Laubbäume stehen (v.a. Birken). Im Süden grenzt ein ehemaliges landwirtschaftliches Gehöft mit einzelnen älteren Bäumen (überwiegend Koniferen) an das Plangebiet an, im Osten verläuft die Kreis-Straße OA 3. Im Norden bzw. Nordosten grenzt die Wohnbebauung des bestehenden südlichen Ortsrandes von Ottacker an, die zum Plangebiet hin teils durch Bäume und (Zier-) Sträucher eingegrünt ist. Östlich der Kr OA 3 befindet sich in einem bis zu 5 m tiefen Einschnitt ein häufig trocken fallender Quellbach. Der an den Hängen stockende Gehölzsaum (kartiertes Biotop) ist vor allem von

Esche, Traubenkirsche, Rotbuche, Fichte, Hasel und Heckenkirsche geprägt. Da es im Bereich des Plangebietes keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen gibt, wurde im Plangebiet keine detaillierte botanische oder faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt. Besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht bekannt und nutzungsbedingt sowie in Folge spärlich vorhandener gliedernder natürlicher Strukturen nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist daher aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt von geringer bis mittlerer Bedeutung.

- **Prognose bei Durchführung:** Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die Bäume entlang des Feldweges können voraussichtlich nicht erhalten werden. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Im Straßenraum ist die Pflanzung von 6 Bäumen vorgesehen. Die im Bereich dieser Bäume liegenden Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden, um Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu schaffen, welche auf magere Standorte angewiesen sind oder durch solche begünstigt werden. An der neuen Zufahrtsstraße im südlichen Plangebiet werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, welche durch weitere Gehölzpflanzungen als potenzieller Lebensraum aufgewertet werden. Auf den privaten Baugrundstücken sind eine Mindestzahl von Bäumen und im Übergang zur freien Landschaft heckenartige Strauch-Gruppen zu pflanzen, um einerseits die Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten und andererseits die an die Landschaft angrenzenden Bereiche einzugrünen. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden, damit der Lebensraum vor allem von Kleinlebewesen erhalten und verbessert wird. Einheimische Pflanzen sind die Grundlage aller Nahrungsketten. Um Zerschneidungseffekte oder die Isolation einzelner Populationen von Kleinlebewesen zu verhindern, sind Einfriedungen und Stützkonstruktionen in einer für Kleinlebewesen durchlässigen Weise zu gestalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Zäune zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m aufweisen sollten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland, Rodung weniger Gehölze	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	– –

Pflanzungen im Straßenraum, auf der öffentlichen Grünfläche und auf den privaten Baugrundstücken	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeittürm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	-
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	-

— Prognose bei Nicht-Durchführung: Das intensiv genutzte Grünland bleibt erhalten.

#### 8.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 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.

— Bestandsaufnahme: Geologisch gesehen gehört das Gebiet zu den Allgäuer Molasse-Vorbergen, in denen die geologischen Verhältnisse kleinräumig stark variieren. Laut dem Untersuchungsbericht Nr. 100401 der ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH vom 28.04.2010 handelt es sich bei dem im Plangebiet verlaufenden, etwa 5 m hohen Höhenrücken um eine eiszeitliche Randmoräne. Unter einer 10-20 cm mächtigen Humusauflage wurde Lockergestein festgestellt. Es handelt sich dabei um ein Gemisch aus Kies, Sand und Schluff mit hohen Anteilen an Steinen, Blöcken und Findlingen. Im nördlichen Bereich des Suchschlitzes wurde ab ca. 1,5 m unter GOK Fels angetroffen (Sandstein). Die umliegenden Bereiche sind Teil einer ungliederten, schluffreichen Fernmoräne. In einem kleinen Teilbereich an der KrOA 3 stehen Bachschwemmkegel an. Das Plangebiet stellt im Moment einen landwirtschaftlichen Ertragsstandort dar (Grünland). Es handelt sich um unversiegelte Flächen, die anthropogen überprägt sind (Einsaat, Befahrung mit Mähfahrzeugen). Die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser ist auf Grund bindiger Deckschichten gering, so dass die Funktion der Böden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und für die Grundwasserneubildungsrate von eher untergeordneter Bedeutung ist. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Der überwiegende Teil des Höhenrückens kann durch Baggerarbeit abgetragen werden. In den Bereichen des Felsvorkommens kann Meiseinsatz erforderlich werden. Darüber hinaus muss auch in den umliegenden Bereichen mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen gerechnet werden.

- 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. Der im Plangebiet liegende Teil des Höhenrückens wird zur besseren Nutzbarkeit des Plangebietes für Wohnzwecke abgetragen. Zudem kommt es auch im übrigen Plangebiet auf Grund des bewegten Geländes höchstwahrscheinlich zu Bodenaufschüttungen und -abtragungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die Bodenversiegelung durch die Ausweisung von 23 Baugrundstücken mit einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,17 und 0,34 liegt einschließlich der zulässigen Überschreitungen bei rund 0,68 ha (voll versiegelbar) plus 0,23 ha (zusätzlich teilversiegelbar), zudem werden gut 0,24 ha für die neue Straße versiegelt. Die durch das Baugebiet insgesamt entstehende Versiegelung von bis zu etwa 1,15 ha führt zu einem Funktionsverlust der vorkommenden Böden. Um die zusätzliche Versiegelung von Freiflächen zu minimieren und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit als möglich zu erhalten, wird die Verwendung wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Beläge auf den privaten Grundstücksflächen bestimmt.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
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, im Bereich des Höhenrückens Eingriff in die geol. Verhältnisse	--
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts 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.

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein verdolter Gewässerabschnitt. Der von Südosten kommende, häufig trocken fallende Quellbach verläuft bis zur KrOA 3 in einem bis zu 5 m tiefen tabelartigen Einschnitt, bevor er in verdolter Form (vermutlich DN 300 oder 400) die Straße sowie das südliche Plangebiet durchquert. Etwa 150 m westlich des Plangebietes tritt er wieder zu Tage. Bei Starkregenereignissen kann der Bachlauf über seine Uferböschungen austreten und die Kreis-Straße sowie einen Teilbereich des westlich anschließenden Plangebietes überfluten. Die Böden des Plangebietes weisen auf Grund des geologischen Ausgangsmaterials und der anstehenden Böden eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Innerhalb des Plangebietes gibt es keinen zusammenhängenden Grundwasserspiegel, jedoch ist mit Schicht- oder Hangwasser zu rechnen.
- Prognose bei Durchführung: Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Zum Schutz vor Hochwasserereignissen im Bereich der KrOA 3 und des geplanten Wohngebietes wird die bestehende Gewässerverdolung von der KrOA 3 bis an den zukünftigen westlichen Rand des Plangebietes (im Bereich der öffentlichen Grünfläche) mit einem dem HQ 100-Abfluss entsprechenden Querschnitt erneuert (vgl. DN 800 bis 1200). Danach ist vorgesehen, das Gewässer in offener Bauweise bis zum geplanten Regenrückhaltebecken weiter zu führen. Ab hier wird dann die der Kapazität des bestehenden Regenwasser-Sammlers entsprechende Wassermenge zum bestehenden Graben weitergeleitet. Die über diese Mengen hinausgehenden Wassermassen können in die Wiese hinter dem Regenrückhaltebecken ungehindert austreten und – wie bisher auch – über die freien Wiesenflächen talwärts fließen. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in das westlich des Plangebietes neu zu errichtende Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort an gedrosselt dem o.g. Gewässer zugeführt.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet (im Bestand bereits gering), Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
Erneuerung der bestehenden Verdolung im Bereich der Kr OA 3 und des Plangebietes	Schutz des Wohngebietes vor Hochwasserereignissen (bis zu einem HQ 100)	*
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung	ggfs. Schadstoffeinträge	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

#### 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.

- Bestandsaufnahme: Das bestehende Wohngebiet nördlich des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein verdolter Gewässerabschnitt. Der von Südosten kommende, häufig trocken fallende Quellbach verläuft bis zur Kr OA 3 in einem bis zu 5 m tiefen tobelartigen Einschnitt, bevor er in verdolter Form die Straße sowie das südliche Plangebiet durchquert. Etwa 150 m westlich des Plangebietes tritt er wieder zu Tage. Bei Starkregenereignissen kann der Bachlauf auf Grund des schmalen Rohrdurchmessers über seine Uferböschungen austreten und die Kreis-Straße sowie einen Teilbereich des westlich anschließenden Plangebiets überfluten.
- Prognose bei Durchführung: Das anfallende Schmutzwasser wird dem Gruppenklärwerk des

Abwasserverbandes Kempten (Allgäu) zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in das westlich des Plangebietes neu zu errichtende Regenrückhaltebecken eingeleitet. Ab hier wird dann die der Kapazität des bestehenden Regenwasser-Sammlers entsprechende Wassermenge zum bestehenden Graben weitergeleitet. Die über diese Mengen hinausgehenden Wassermassen können am Regenrückhaltebecken ungehindert austreten und – wie bisher auch – über die freien Wiesenflächen talwärts fließen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Hochwasserschutz (Vergrößerung des Rohrdurchlasses bzw. Öffnung des Gewässers) können zukünftig Wassermengen eines HQ 100 schadlos abgeleitet werden (siehe "Schutzgut Wasser" unter vorigem Punkt).

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das bestehende Wohngebiet nördlich des Planbereiches bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

#### 8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Bestandsaufnahme: Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Bäume entlang des Feldweges Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen können sich auf Grund des bewegten Reliefs zwar in geringem Maße ausbilden. Auf Grund der Lage im ländlichen Raum und der dadurch anzunehmenden guten Luftqualität besitzt die Fläche keine bedeutende Klimaausgleichsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung. Durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden Kreis-Straße reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an.
- Prognose bei Durchführung: Innerhalb des Plangebietes kann sich in Zukunft keine Kaltluft mehr ausbilden. Auf Grund der relativ geringen Größe des Baugebietes und der Neupflanzung von Bäumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft jedoch 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–

<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--
Verlust des Intensivgrünlands und einzelner Bäume	weniger Kaltluft (Grünland), weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze)	--
Anlage von Grün- und Verkehrsbegleitgrünflächen, Neupflanzung von Bäumen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	--

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts 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.

- Bestandsaufnahme: Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt. Die zum voralpinen Moor- und Hügelland gehörende Landschaft ist hauptsächlich aus Moränenzügen der Würmeiszeit aufgebaut. Das Plangebiet ist— ebenso wie die umliegenden Flächen im Nordwesten und Westen— als Grünland ausgebildet. Das Plangebiet befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von etwa 750 m über NN und weist ein leichtes Gefälle Richtung Südwesten auf. Im zentralen Plangebiet befindet sich darüber hinaus ein etwa 5 m hoher Höhenrücken. Im südwestlichen Bereich verläuft ein Feldweg, an dem einzelne jüngere Laubbäume stehen (v.a. Birken). Im Süden grenzt ein ehemaliges landwirtschaftliches Gehöft mit einzelnen älteren Bäumen (überwiegend Koniferen) an das Plangebiet an, im Osten verläuft die Kreis-Straße OA 3. Im Norden bzw. Nordosten grenzt die Wohnbebauung des bestehenden südlichen Ortsrandes von Ottacker an, die zum Plangebiet hin teils durch Bäume und (Zier-) Sträucher eingegrünt ist. Östlich der Kr OA 3 befindet sich in einem bis zu 5 m tiefen Einschnitt ein häufig trocken fallender Quellbach mit begleitendem Gehölzsaum. Richtung Westen und Osten werden die Blickbezüge von den angrenzenden, teils bewaldeten, teils mit Gehölzgruppen bewachsenen Hanglagen begrenzt. Richtung Südwesten bestehen Blickbezüge auf die Allgäuer Alpen. Einsehbar ist das Plangebiet von den umliegenden Offenlandflächen, der Kr OA 3 sowie der umliegenden Bebauung. Das Plangebiet weist eine, vor allem auf das bewegte Relief und die Blickbeziehungen zurückzuführende mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

- **Prognose bei Durchführung:** Der im Plangebiet liegende und das Landschaftsbild in diesem Bereich mitprägende Teil des Höhenrückens wird zur besseren Nutzbarkeit des Plangebietes für Wohnzwecke abgetragen. Durch die Beseitigung des überwiegenden Teils des Höhenrückens und die Errichtung der Wohngebäude erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Der zukünftige Ortsrand wird sich nach Südwesten ausdehnen. Der ursprüngliche Charakter des Weilers Ottacker wurde jedoch bereits durch das nördlich angrenzende Wohngebiet nachhaltig verändert. Zudem ist das Baugebiet an die bestehende Siedlung angebunden und greift nicht in exponierte Lagen ein. Die weiterhin angrenzenden ausgedehnten Wiesen und Hügel werden für das Landschaftsbild auch in Zukunft eine prägende Wirkung haben. Für die jetzigen Ortsrand-Anlieger werden die Blickbeziehungen eingeschränkt. Die umliegende Landschaft kann von ihnen wegen des reduzierten Ausblicks nicht mehr in gleicher Weise erlebt werden. Um das geplante Wohngebiet möglichst schonend und harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einbinden zu können, sind folgende Maßnahmen geplant: Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker und ortstypisch erfolgt (niedrige GRZ zwischen 0,17 und 0,34, Satteldach als Dachform, max. zwei Vollgeschoße). An der geplanten Zufahrt von der KrOA 3 in das Wohngebiet werden Grünflächen mit Gehölzgruppen angelegt, um ein grünes Siedlungsbild zu schaffen. Um die Gebäudekanten des zukünftigen Ortsrandes aufzulockern und somit den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird auf den privaten Grundstücken im Übergang zur freien Landschaft die Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen festgesetzt. Durch die zusätzlich festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken wird auch die Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zudem 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Abtragung des das Landschaftsbildes mitprägenden Höhenrückens, Vorverlagerung des Ortsrandes	–

Ein- und Durchgrünung des Plangebietes	Wiederherstellung des dörflichen Siedlungsbildes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	-

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

#### 8.2.1.7 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes kommt neben einzelnen jungen Laubbäumen im südwestlichen Plangebiet großflächig der Lebensraumtyp "Grünland" vor, der von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst wird (Spaziergänger, Hunde). Infolge der relativ intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen Wirkfaktoren (häufiger Schnitt, Düngung) ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Im Bereich des biotopkartierten Quellbaches südöstlich des Plangebietes ist eine höhere Artenvielfalt zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Wohnbebauung verlieren die Arten des intensiv genutzten Grünlandes ihren Lebensraum. 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 (Grünflächen mit Gehölzpflanzungen, Gärten, Straßenbegleitgrün usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch anthropogen beeinflusst sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

#### 8.2.1.8 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Etwa 10 m östlich der in diesem Bereich im Plangebiet liegenden Kreisstraße OA 3 befindet sich ein kartiertes Biotop ("Gehölzsaum an einem Quellbach südlich von Ottacker", Nr. 8328-0261-001, siehe Planzeichnung). Weitere Schutzgebiete/Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld zum Plangebiet. Das nächstgelegene festgesetzte Wasserschutzgebiet befindet sich etwa 3 km nordwestlich des Plangebietes (WSG "Waltenhofen").
- Prognose bei Durchführung: Das o.g. Biotop erfährt durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung. Durch die Festsetzung einer Grünfläche und die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme kann zwischen dem Biotop und der geplanten Wohnnutzung zudem ein Puffer geschaffen werden. Weitere Schutzgebiet und Biotope sowie das o.g. Wasserschutzgebiet sind von der Planung nicht berührt.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das o.g. Biotop bleibt unverändert.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich derzeit ein Bolzplatz mit zwei Toren. Auf den Fl.-Nrn. 970 und 973 nördlich sowie auf der Fl.-Nr. 14 nordöstlich des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen, von denen Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen. Von dem Kfz-Verkehr auf der östlich verlaufenden KrOA 3 gehen Lärmemissionen aus. Da das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt wird, kann es auch hier zu temporären Lärm- und/oder Geruchsbelästigungen für die Anlieger des bisherigen Ortsrandes kommen. Nutzungskonflikte sind bisher nicht bekannt. Der im Plangebiet befindliche Hügel wird im Winter zeitweise von Kleinkindern als Rodelhang genutzt. Unmittelbar westlich des Plangebietes gibt es eine ausgewiesene Langlaufloipe.
- Prognose bei Durchführung: Die Flächen gehen für die Landwirtschaft verloren. Im weiteren Umfeld gibt es ausreichend Hügel, die als Rodelhänge genutzt werden können. Die Langlaufloipe ist von der geplanten Wohnbebauung nicht betroffen. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen aus den landwirtschaftlichen Betrieben sind bei den vorliegenden Abständen zwischen Wohnbebauung und den Hauptemissionsquellen nicht gegeben (mind. 150 m). Zudem befinden sich an den landwirtschaftlichen Betrieben keine Lärmquellen, welche im Plangebiet zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte beitragen könnten. Für allgemeine Wohngebiete gelten folgende Orientierungswerte: Tags 55 dB(A) und nachts 40/45 dB(A), wobei der höhere Wert für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen gilt. Gemäß den Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu, Sachbereich Abfallrecht – Immissionsschutz vom 26.08.2010 und 21.12.2010 ergeben sich unter Zugrundelegung konkreter Anforderungen und Vorgaben (Verlegung des Ortsschildes an den zukünftigen Ortsrand, Abstand von 15 m zwischen Kreis-Straße und Wohngebäuden, prognostizierte Verkehrszahlen für das Jahr 2020) folgende zu erwartenden Beurteilungspegel an den Wohngebäuden: Tags 59 dB(A) und nachts 50 dB(A). Die zulässigen Orientierungswerte werden somit erheblich tags um 4 dB(A) und nachts um 5 dB(A) überschritten. Durch folgende Maßnahmen können schädliche Umwelteinwirkungen durch die Lärmimmissionen vom Kfz-Verkehr der östlich angrenzenden KrOA 3 vermieden werden: Das Ortsschild ist an den zukünftigen südwestlichen Ortsrand zu verlegen (Tempo 50). Entlang der Kreis-Straße OA 3 wird eine aktive fugendichte Lärmschutz-Maßnahme errichtet. Die Lärmschutz-Maßnahme muss eine Mindesthöhe von 1,20 m über Fahrhahnniveau der Kreis-Straße aufweisen. Der Beugungskantenabstand der Maßnahme darf einen Abstand von 5,00 m zum Fahrhahnrund nicht überschreiten. Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume entlang der KrOA 3 ober-

halb des Erdgeschosses an der Nord-, Ost- und Südfassade sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen. Darüber hinaus sind Ruheräume, für die Schallschutzfenster notwendig sind, mit Lüftungs-Anlagen mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h auszustatten, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der Westfassade des Gebäudes bestehen. Vom Bolzplatz gehen Lärmimmissionen auf einen Teilbereich des Plangebietes aus. Auf zwei Bauplätzen werden die Immissionsrichtwerte um 2 dB(A) überschritten. Da davon ausgegangen werden kann, dass der Bolzplatz nicht ganzjährig und ganztäglich bespielt wird (jahreszeitliche Witterung, Schulzeiten etc.) und es sich bei den vorgegebenen Werten lediglich um Richt- und nicht um Grenzwerte handelt, erachtet der Markt Sulzberg deren Überschreitung als hinnehmbar. Zur dinglichen Absicherung nimmt der Markt einen entsprechenden Passus in die Kaufverträge auf, nach dem die vom Bolzplatz ausgehenden Lärmimmissionen hingenommen werden müssen. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Wohngebäude und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	++
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (Heizen, evtl. Gärtnern)	Belastung durch Verkehrslärm und -abgase, Freizeitlärm (Rasenmäher usw.)	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich wird wie bisher landwirtschaftlich sowie für die (Nah-)Erholung genutzt.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind,

entsteht keine Beeinträchtigung.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

#### 8.2.1.11 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Durch den Kfz-Verkehr auf der östlich verlaufenden KrOA 3 kommt es in geringem Umfang zu Lärmemissionen sowie Luftverunreinigungen (Staub, Abgase, evtl. Schadstoffe). Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sowie die nahe gelegenen Hofstellen können zeitweise zu Geruchs- oder Lärm-Belastungen führen. Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Abfälle und Abwässer fallen bisher nicht an.
- Prognose bei Durchführung: Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im Trenn-System. Das anfallende Schmutzwasser wird dem Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes Kempten (Allgäu) zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und gedrosselt über das geplante Regenrückhaltebecken westlich des Plangebietes in den natürlichen Vorfluter (Quellbach) eingeleitet. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm- und Geruchsimmissionen aus den landwirtschaftlichen Betrieben sind bei den vorliegenden Abständen zwischen Wohnbebauung und den Hauptemissionsquellen nicht gegeben (mind. 150 m). Nutzungskonflikte durch die Lärmimmissionen vom Kfz-Verkehr der östlich angrenzenden KrOA 3 können durch konkrete, durchzuführende Maßnahmen vermieden werden. Die an zwei Bauplätzen leicht überschrittenen Immissionsrichtwerte auf Grund der vom Bolzplatz ausgehenden Lärmimmissionen werden von der Gemeinde als hinnehmbar erachtet (siehe "Schutzgut Mensch" unter Punkt 8.2.1.9).
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

#### 8.2.1.12 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.

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet weist ein relativ bewegtes Gelände auf. Im zentralen Bereich befindet sich ein etwa 5 m hoher Wiesenhügel. Umliegend weist das Plangebiet eine leichte Hanglage mit einer Exposition Richtung Westen auf.
- Prognose bei Durchführung: Der Hügel wird abgetragen. Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist auf Grund der Topographie und der voraussichtlichen Grundstücks-Zuschnitte dennoch nicht bei

allen Grundstücken möglich.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

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

- Bestandsaufnahme: Etwa 10 m östlich der in diesem Bereich im Plangebiet liegenden Kreisstraße OA 3 befindet sich ein kartiertes Biotop ("Gehölzsaum an einem Quellbach südlich von Ottacker", Nr. 8328-0261-001, siehe Planzeichnung). Weitere Schutzgebiete/Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld zum Plangebiet. Das nächstgelegene festgesetzte Wasserschutzgebiet befindet sich etwa 3 km nordwestlich des Plangebietes (WSG "Waltenhofen"). Der überplante Bereich grenzt laut Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft" unmittelbar an die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete "Illerschucht nördlich Kempten (Allgäu) und Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" (Nr. 9) sowie "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" (Nr. 15) an. Der Markt Sulzberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 15.12.2000). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt in einem Teilbereich der überplanten Flächen Streuobst dar.
- Prognose bei Durchführung: Das o.g. Biotop erfährt durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung. Durch die Festsetzung einer Grünfläche und die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme kann zwischen dem Biotop und der geplanten Wohnnutzung zudem ein Puffer geschaffen werden. Weitere Schutzgebiete und Biotope sowie das o.g. Wasserschutzgebiet sind von der Planung nicht berührt. Die o.g. landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind von der Planung noch nicht betroffen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

#### 8.2.1.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Die Luftqualität wird zeitweise von der östlich verlaufenden KrOA 3 sowie von der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich des Plangebietes geringfügig beeinträchtigt (siehe Punkt "Emissionen/Abfälle/Abwasser").
- Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Die von der weiterhin angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Luft-Belastungen (Staub, evtl. Dünge- oder Pflan-

zenschutzmittel) bleiben bestehen. Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

**8.2.1.15 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):**

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

– Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

8.2.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.2 (Maß der baulichen Nutzung) und 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Die festgesetzte GRZ ist bei einem Großteil der Grundstücke höher als 0,3 (0,34). Darüber hinaus wird im Zuge der Baumaßnahmen ein kleiner Wiesenhügel abgetragen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

8.2.2.2 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:

8.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um relativ intensiv genutztes Grünland bzw. um intensiv genutzte Grünflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland	Der Lebensraum "Intensivgrünland" wird durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes	Eingriff erheblich

8.2.2.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Abtragung des Wiesenhügels	Bodenabtrag und Eingriff in den geologischen Untergrund	-	Eingriff erheblich
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Bodenabtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

8.2.2.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Verwendung sickerfähiger Beläge; gedrosselte Ableitung des Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken in den natürlichen Vorfluter	Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlags-Wasser wird in den lokalen Wasserkreislauf zurückgeführt.

8.2.2.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	Planung kleiner und weniger Baukörper; Pflanzung von Gehölzen	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der

Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden.

8.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche mit teilweise eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Abtragung des Wiesenhügels, Bau von vsl. 23 Wohngebäuden am südlichen Ortsrand von Ottacker	Die das Landschaftsbild mitprägende Oberflächenform des Wiesenhügels geht verloren, die Ortschaft dehnt sich Richtung Süden aus	Orientierung der Bauhöhe und der Dachform an den bestehenden Gebäuden, max. zweigeschoßige Baukörper, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes	Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft sowie die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Pflanzgebote werden die Gebäudekanten aufgelockert.

8.2.2.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Im Bereich des abzutragenden Wiesenhügels erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, im Bereich der umliegenden relativ ebenen Grünlandflächen erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.

8.2.2.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffes 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 Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).

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

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken und eine Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- 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)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.2.11 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 Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich für den Bereich des Wiesenhügels ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld B I, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 3.000 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>. Für die übrigen Bereiche ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld B I, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 14.876 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 4.463 m<sup>2</sup>. Insgesamt ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 5.663 m<sup>2</sup>.

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

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Grünland/Planung WA	B I	0,3	12.131	3.639
Wiesenhügel/Planung WA	B II	0,4	2.635	1.054
Grünland/Planung Verkehrsflächen	B I	0,3	2.745	824
Wiesenhügel/Planung Verkehrsflächen	B II	0,4	365	146
Grünland/öffentliche Grünfläche		-	625	
Verkehrsfläche (Bestand, Kr DA 3)		-	1.145	
<b>Summe</b>			<b>19.646</b>	<b>5.663</b>

- 8.2.2.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Planungsgebietes auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1447/5 der Gemarkung Sulzberg.
- 8.2.2.13 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um Hangflächen einer beweideten Geländekuppe. Einzelne Fichtengruppen und Holundersträucher sind vorhanden. Die Fläche weist bereits Verbuschungs-Ansätze auf. Die östliche Teilfläche der Fl.-Nr. 1447/5 wurde bereits der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sulzberg" zugeordnet. Die damals zugeordnete Teilfläche war 4.500 m<sup>2</sup> größer als zum Ausgleich der 2. Änderung und 2. Erweiterung erforderlich. Die westliche Teilfläche dieses Flurstücks wurde nachfolgend der 3. Änderung und 3. Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes zugeordnet, wobei ein Überschuss von 5.031 m<sup>2</sup> verblieb. Auf den insgesamt vorhandenen Überschuss von 9.531 m<sup>2</sup> kann jetzt zurückgegriffen werden. Eine 5.663 m<sup>2</sup> große Teilfläche dieses Überschusses wird nun dem Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd" zugeordnet (siehe auch Planskizze im Kapitel "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)). Es verbleibt abschließend ein Überschuss von 3.868 m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche.
- 8.2.2.14 Das für die bereits zugeordneten 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 pyraeaster*) 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.
- 8.2.2.15 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (Grünland, ein Laubbaum) 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).

## 8.2.2.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
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-Bereich von Verbuschung	5.663
<b>Summe</b>				<b>5.663</b>

8.2.2.17 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit der angestrebten Maßnahme abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

Auf der Fl.-Nr. 1447/5 verbleibt ein Überschuss von 3.868 m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche (nordöstlicher Geltungsbereich), der der Gemeinde für weitere Bauvorhaben zur Verfügung steht.

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

8.2.3.1 Zu einem sehr frühen Planungsstand wurden verschiedene Alternativ-Standorte besprochen und verworfen. Das Plangebiet Ottacker erscheint auf Grund der folgenden Kriterien für eine Bebauung geeignet: Der überplante Bereich grenzt nördlich an bereits bebauten Gebiet an. Daher ist der Standort durch die benachbarte Siedlungs-Struktur geprägt und eignet sich für eine bauliche Nutzung. Eine verkehrliche Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit ist über die Erschließungs-Straße "Ottacker" sowie die Kreis-Straße OA 3 gegeben. Darüber hinaus befinden sich keine naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Elemente und Strukturen innerhalb des Plangebietes.

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

8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

8.3.1.2 Verwendete Grundlage für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen war das Heft "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.

- 8.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- 8.3.1.4 Folgende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten liegen vor:
- Ergebnisvermerk vom 04.02.2010 zum frühzeitigen Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 21.01.2010 (mit Stellungnahmen der Sachbereiche Naturschutz, Immissionsschutz und Ortsplanung des Landratsamtes Oberallgäu sowie des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft).
  - Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu, Sachbereich Abfallrecht– Immissionsschutz, technischer Umweltschutz vom 26.08.2010 und 21.12.2010
  - Untersuchungsbericht Nr. 100401 der ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH vom 28.04.2010 zur Erkundung des Höhenrückens
- 8.3.2 **Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds, d.h. zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen, vor.
- 8.3.3 **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):**
- 8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.
- 8.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Sulzberg erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

- 8.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ zwischen 0,17 und 0,34.
- 8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 1,96 ha.
- 8.3.4.3 Etwa 10 m östlich der in diesem Bereich im Plangebiet liegenden Kreis-Straße OA 3 befindet sich ein kartiertes Biotop ("Gehölzsaum an einem Quellbach südlich von Ottacker", Nr. 8328-0261-001). Dieses ist von der Planung nicht betroffen.
- 8.3.4.4 Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Ottacker. Im Osten verläuft die Kr OA 3. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland) und ist durch einen zentral gelegenen, etwa 5 m hohen Wiesenhügel geprägt. Im südwestlichen Bereich verläuft ein Feldweg, an dem einzelne jüngere Laubbäume stehen. Im Süden grenzt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an das Plangebiet an. Weiter nördlich und nordöstlich befinden sich zwei aktive landwirtschaftliche Betriebe. Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine geringe bis mittlere Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (allgemeines Wohngebiet in der Nähe von Emissions-Quellen), auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Abtragung eines das Landschaftsbild prägenden Wiesenhügels) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der Wiesenhügel nicht abgetragen. Auf den Flächen erfolgt weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung.
- 8.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Eingrünung des neuen Ortsrandes im südlichen Bereich durch eine Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen; Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen; Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer; Verwendung versickerungsfähiger Beläge; Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf der Fl.-Nr. 1447/5 (Teilfläche) der Gemarkung Sulzberg. Vorgesehen sind die Pflanzung standortgerechter Gehölzstrukturen und die Entwicklung extensiv genutzter Offenlandbereiche.
- 8.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich beträgt 5.663 m<sup>2</sup> und wird vollständig auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1447/5 der Gemarkung Sulzberg

erbracht.

- 8.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.
- 8.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die angrenzenden Gebäude weisen ebenfalls Satteldächer auf. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Kopplung 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. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 9.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 9.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Sie 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 Beton grau bis Anthrazit grau sowie der Ausschluss von grellen Farbtönen führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Hier wäre der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmaren Bezugs-Größen in Frage ge-

stellt.

Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt Genüge getan.

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

9.1.2.1 Es ist zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

9.1.2.2 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.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Abstandsflächen**

9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden, da die unterschiedlichen Ausrichtungen der Grundstücke und Gebäude zu nicht vorhersehbaren Entwicklungen bezüglich des Grundstückszuschnittes und privatrechtlicher Regelungen führen.

### **9.2.2 Stellplätze und Garagen**

9.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

9.2.2.2 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich, denn es ist davon auszugehen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung und der zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird. Dieser kann innerhalb der geplanten Erschließungsanlage nicht gedeckt werden, da die Ausformung der Straßen und Wege nur beschränkte Regelquerschnitte zulässt.

**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 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.1.3 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind 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) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,96 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,45	74 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,44	22 %
Öffentliche Grünflächen	0,07	4 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 30 %

10.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 23

- 10.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 15,65
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 58

## **10.2.2 Erschließung**

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die Abwasserleitungen des Marktes Sulzberg
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die Frischwasserleitungen des Marktes Sulzberg
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an die Allgäuer Überlandwerke GmbH
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu)

## **10.3 Zusätzliche Informationen**

### **10.3.1 Planänderungen**

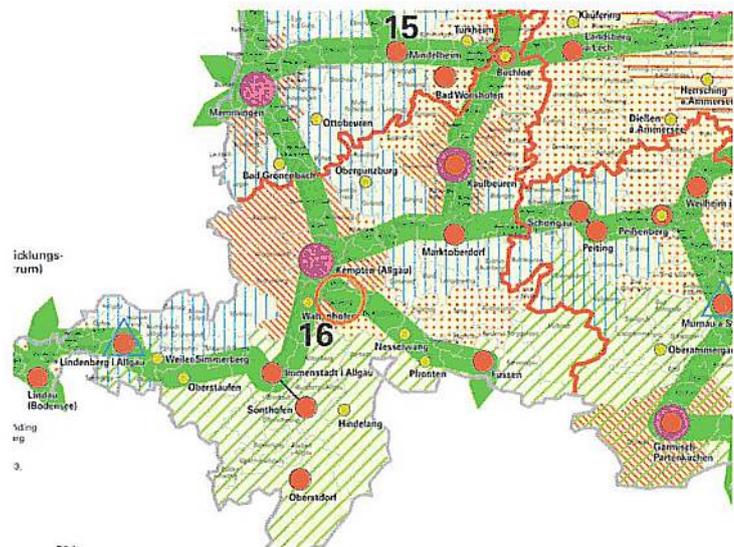
- 10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 26.09.2011 fanden die Überlegungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 25.07.2011 wie folgt Berücksichtigung:
  - Reduktion der öffentlichen Grünflächen, Anpassung des allgemeinen Wohngebietes (WA)
  - Einarbeitung eines Gehweges entlang der Kreisstraße OA 3; Herausnahme der Linksabbiegerspur und Anpassen der Sichtfelder sowie des Geltungsbereiches
  - Aufnahme der Festsetzung einer Flächen für Garagen
  - Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
  - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.01.2012) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse 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 30.01.2012 enthalten):

- Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) im Bereich der vorgeschlagenen Grundstücke Nr. 10 und 14
- Herausnahme einer Nutzungskordel im Bereich der vorgeschlagenen Grundstücke Nr. 1 und 5
- Aufnahme einer grünordnerischen Festsetzung zur Ortsrandeingrünung "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"
- Aufnahme eines Hinweises zu "Luftwärmepumpen"
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

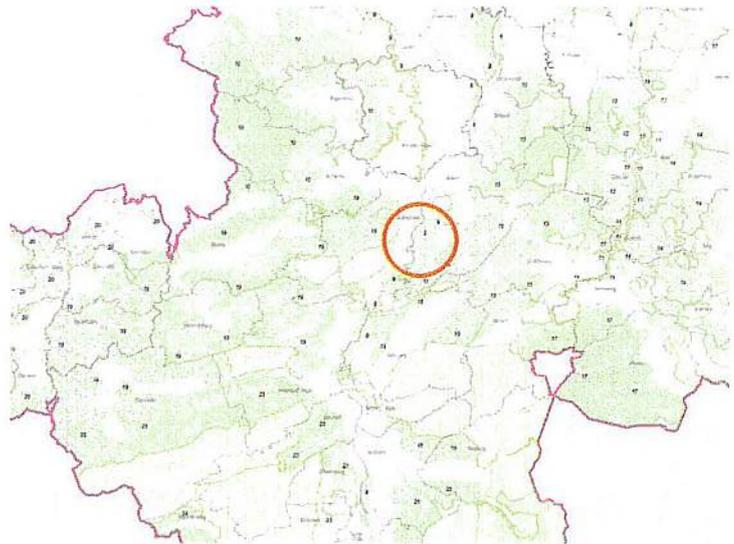
10.3.1.3 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 01.03.2012) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen 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 05.03.2012 enthalten):

- Überarbeitung der Wand- und Firsthöhen auf Grund der geänderten Höhenlage der Erschließungsstraße
- Überarbeitung der Planzeichnung hinsichtlich des hinweislich dargestellten Verlaufes des verrohrten Baches sowie des offenen Baches
- Ergänzung des Hinweises zu Versickerungsanlagen
- Aufnahme eines Hinweises zu einem Gebäude, das abgebrochen werden soll
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

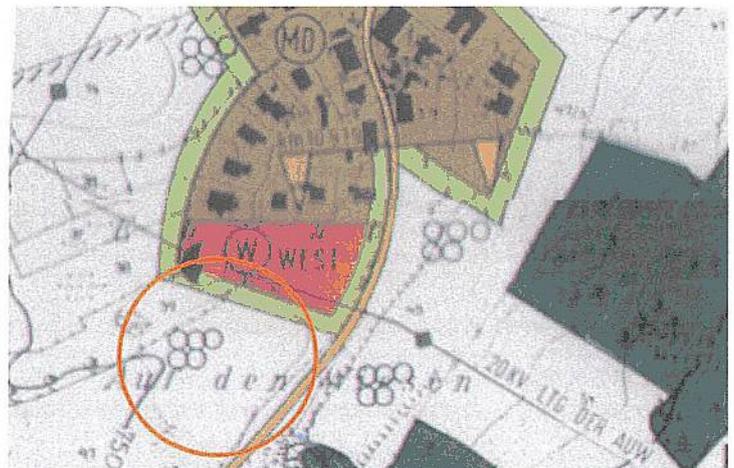
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Stadt und Umlandbereich im ländlichen Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Lage neben dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 9 sowie neben dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 15



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung der überplanten Fläche als Flächen für die Landwirtschaft



Blick von Südwesten von der Kreis-Straße OA 3 nach Nordosten auf das Plangebiet; im Hintergrund die bestehende Bebauung von Ottacker



Blick von Nordwesten im Bereich des abzutragenden Hügels auf das Plangebiet; im Hintergrund die Kreis-Straße OA 3



Blick von Südosten im Bereich der Kreis-Straße OA 3 nach Nordwesten auf das Plangebiet; deutlich zu erkennen im Hintergrund der abzutragende Hügel; links im Bild eine Hofstelle



Blick von Nordosten auf den Bereich der geplanten Zufahrt vor dem landwirtschaftlichen Anwesen; links die Kreis-Straße OA 3



Blick von Südwesten entlang der Kreis-Straße OA 3 auf die Ortseinfahrt von Ottacker



Blick von Südwesten auf die angrenzende Bebauung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ottacker West"; deutlich erkennbar die von der Kreis-Straße nach Nordwesten abfallende Böschung

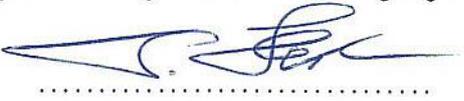


**13.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 25.07.2011 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.11.2011 bis 09.12.2011 (Billigungsbeschluss vom 17.10.2011; Entwurfsfassung vom 26.09.2011; Bekanntmachung am 27.10.2011) sowie in der Zeit vom 10.02.2012 bis 24.02.2012 (Billigungsbeschluss vom 30.01.2012; Entwurfsfassung vom 20.01.2012; Bekanntmachung am 02.02.2012) und in der Zeit vom 23.03.2012 bis 11.04.012 (Billigungsbeschluss vom 05.03.012; Entwurfsfassung vom 01.03.2012; Bekanntmachung am 15.03.012) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Sulzberg, den 26.4.12



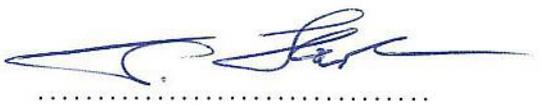
(Bürgermeister Hartmann)

**13.2 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 21.01.2010 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 25.10.2011 (Entwurfsfassung vom 26.09.2011; Billigungsbeschluss vom 17.10.2011) sowie mit Schreiben vom 01.02.2012 (Entwurfsfassung vom 20.01.2012; Billigungsbeschluss vom 30.01.2012) und mit Schreiben vom 13.03.2012 (Entwurfsfassung vom 01.03.2012; Billigungsbeschluss vom 05.03.2012) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sulzberg, den 26.4.12



(Bürgermeister Hartmann)

**13.3 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 23.04.2012 über die Entwurfsfassung vom 01.03.2012.

Sulzberg, den 26.4.12



(Bürgermeister Hartmann)

#### 13.4 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Marktgemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Sulzberg, den 26.4.12

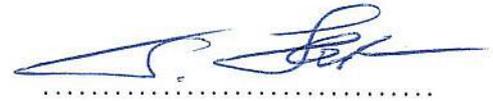


(Bürgermeister Hartmann)

#### 13.5 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.5.12 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ottacker West" 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 01.06.12



(Bürgermeister Hartmann)

#### 13.6 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Wohngebiet Ottacker Süd" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ottacker West" 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 01.06.12



(Bürgermeister Hartmann)

Plan aufgestellt am: 13.07.2011  
Plan geändert am: 26.09.2011  
Plan geändert am: 20.01.2012  
Plan geändert am: 01.03.2012

Planer:

.....i.A. .....

(i.A. Dipl. Geogr. D. Rottler)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.