

- FESTSETZUNGEN**
- GELTUNGSBEREICH
  - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (PRIVAT) MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
  - HÖHENFESTPUNKT BEZOGEN AUF NN. HÖHE OK EG
  - ▨ VERKEHRSFLÄCHE ALS WENDEMÖGLICHKEIT
  - - - - - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT VON BEBAUUNG FREI ZU HALTEN
  - ← FRSTRICHTUNG
  - DN DACHNEIGUNG 24 - 32 GRAD
  - SD/FD SATTELDACH/FLACHDACH
  - 2 WOHNUNGEN JE GEBÄUDE ZULÄSSIG
  - WH WANDHÖHE AUF NN. HÖHE BEZOGEN
  - △ SICHTRIECK

- HINWEISE**
- - - - - VORSCHLAG GRUNDST. GRENZE
  - △ GELÄNDESCHNITTVERLAUF
  - ▭ BEST. GEBÄUDE
  - ⊙ VORSCHLAG STELLPLATZ
  - EG GESCHOSSBEZEICHNUNGEN
  - + GRUNDSTÜCKSGRENZEN
  - RFB ROHFUSSBODEN



# MARKTGEMEINDE SULZBERG

## PLANZEICHNUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSETZUNG SONTHOFENER STRASSE

Bauvorhaben: Errichtung von 3 Wohnhäuser, Sonthofener Straße

Bauort: Gemeinde Sulzberg, Sonthofener Straße, 87477, Sulzberg, Tl. Fl. aus Fl. Nr. 14

Bauherr: Bauunternehmen Lipp GmbH & Co. KG, Bahnhofstraße 3-5, 87466 Oy-Mittelberg

Entwurfsverfasser: Planungsbüro Günter Klaus, Sonnenbild 20, 87466 Oy-Mittelberg

Planinhalt: Lageplan, Schemaschnitte M 1: 200

PLANFASSUNG VOM: 25.09.2017 *Ausgefestigt am 10.10.17*

DER BÜRGERMEISTER:  T. HARTMANN, 1. BÜRGERMEISTER



# **Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich des Ortes Sulzberg (Sonthofener Straße)**

Der Markt Sulzberg erlässt

aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)

und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 17 a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)

folgende

## **Satzung**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Die Grenzen für einen Teilbereich des Ortsteiles Sulzberg werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) in der Fassung vom 25.09.2017 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

### **Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein qualifizierter Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## **§ 3**

### **Baurechtliche Zulässigkeit**

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- (2) Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- (3) Die Wandhöhe des Hauptgebäudes über NN als Höchstmaß wird in der Planzeichnung für jedes Gebäude separat festgesetzt.
- (4) Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu schaffen. Stellflächen vor den Garagen werden nicht als Stellfläche anerkannt.
- (5) Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Bei Garagen sind nur Flachdächer zulässig.

## **§ 4**

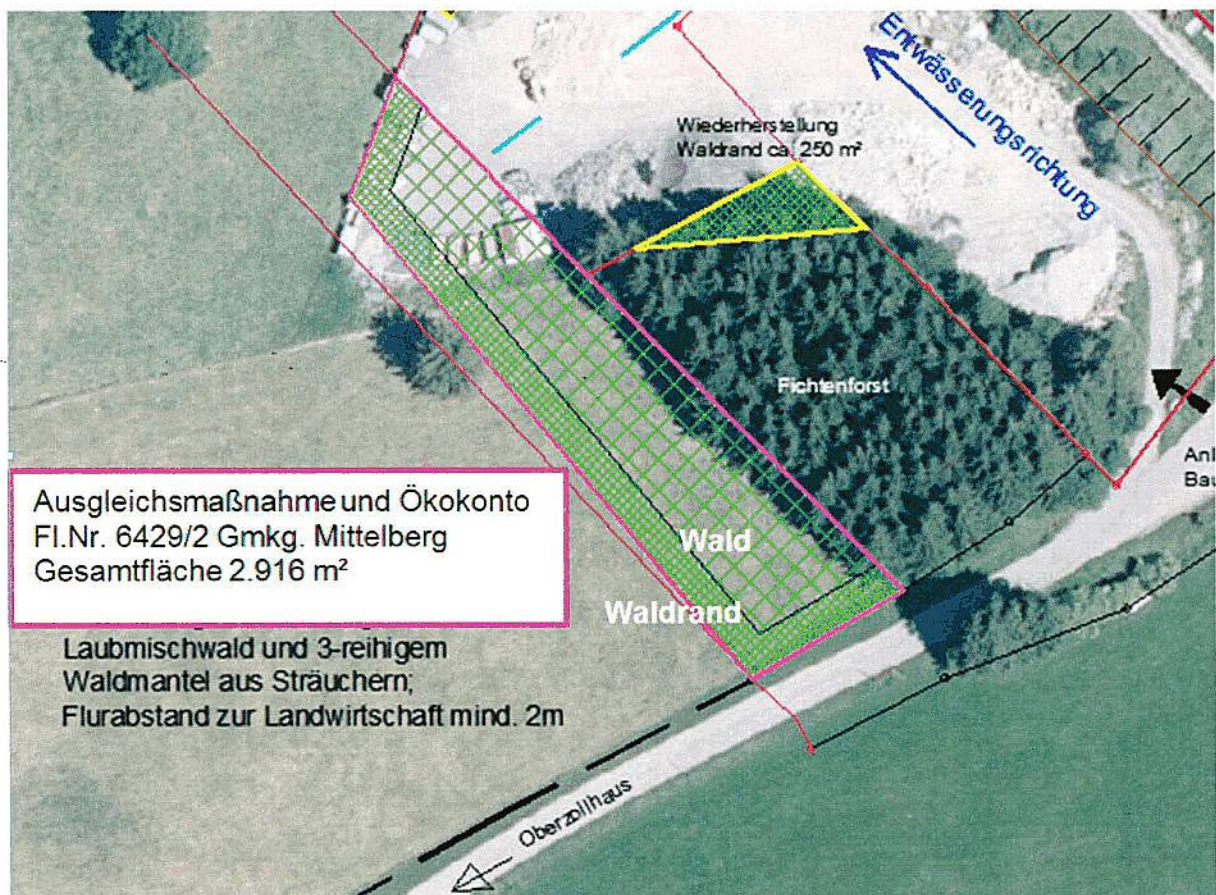
### **Grünordnerische Festsetzungen**

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind pro Grundstück mindestens 2 Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Walnuß) oder zwei Kleinbäume einer einheimischen Art (Birke, Eberesche, Mehlbeere, Wildkirsche, Hainbuche, Feldahorn) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## § 5

### **Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich Im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsfläche/-maßnahme**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer Fläche bei Oberzollhaus (Fl.Nr. 6429/2 Gemarkung Mittelberg; § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze)



Von der vorhandenen Ausgleichsfläche von 2.916 m<sup>2</sup> Gesamtfläche werden für das gegenständliche Planvorhaben 785 m<sup>2</sup> abgebucht, sodass dann noch 2.131 m<sup>2</sup> verbleiben.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gem. § 10 BauGB mit dem Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### **Ausfertigungsvermerk:**

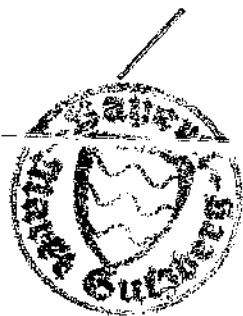
Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich des Ortes Sulzberg (Sonthofener Straße), bestehend aus dem Textteil der Satzung (Seiten 1-4), der Begründung (Seiten 1-4) der Planzeichnung jeweils in der Fassung vom 25.09.2017 sowie dem Umweltbericht mit naturschutzfachlicher Ausgleichsberechnung (Seiten 1 – 15) in der Fassung vom 06.02.2017 dem Marktgemeinderatsbeschluss vom 25.09.2017 zugrunde lag und diesem entspricht.

Sulzberg, den 10.10.2017

Markt Sulzberg



T. Hartmann  
1. Bürgermeister



# **Begründung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich des Ortes Sulzberg (Sonthofener Straße; § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB)**

## **I. Beschreibung des Einzugsbereiches**

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Ortslage zwischen der Sonthofener Straße und dem Burgweg. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit ortsbildprägender Gehölzhecke dargestellt. Der Planungsbereich befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 44/3 Gemarkung Sulzberg. Der Planungsbereich ist bereits von Wohnbebauung umgeben. Im Süden grenzt ein großes Gartengrundstück an.

## **II. Grundstückslage**

Der Planungsbereich fällt nach Norden steil ab und wird derzeit als Grünland genutzt. Der Planungsbereich liegt westlich der Kreisstraße OA 6 (Sonthofener Straße im Innerortsbereich)

## **III. Erfordernis der Planung**

Der Planungsbereich der Einbeziehungssatzung dient der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen im Bereich Sulzberg. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung liegen der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen für die Errichtung von Wohngebäuden in Sulzberg vor.

## **IV. Entwicklung der Einbeziehungssatzung**

Der Planungsbereich ist bereits von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Norden zum Planungsgebiet wird eine größere Wohnanlage neu entstehen. Im Zuge der Innenverdichtung kann im Planungsbereich eine Bebauung zugelassen werden.

## Planungsrechtliche Vorschriften

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich bei Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Das Gelände fällt nördlich steil ab. Aufgrund dieser Topographie wurden verschiedene Festsetzungen getroffen:

- Begrenzung der Wandhöhe auf NN- Höhen. Durch diese Begrenzung kann die Bebauung in seiner Höhenentwicklung begrenzt werden.
- Durch die schematische Schnittdarstellung für jedes einzelne Haus kann die Höhenbegrenzung nachvollzogen werden.
- Die Festlegung der Firstrichtung stellt sicher, dass eine homogene Bebauung zu erwarten ist.
- Mit der Festlegung der Dachneigung kann die max. Firsthöhe begrenzt werden aber immer noch eine vernünftige Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden ohne dass die Häuser zu hoch werden.
- Durch die Festsetzung eines Satteldaches für die Wohnhäuser wird die Topographie aufgenommen.

Durch die Festsetzung der Wendefläche kann sichergestellt werden, dass kein Fahrzeug rückwärts auf die Kreisstraße OA 6 fahren muss.

Die Festsetzung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit stellt sicher, dass damit ausreichend Stellplätze pro Grundstück errichtet werden.

## VI. Öffentliche Erschließung

Das Planungsgebiet der Einziehungssatzung ist an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die festgesetzte Zufahrtsstraße im Plangebiet ist im Privateigentum. Am Anschlussbereich an die OA 6 erfolgt die Zufahrt über die Fl.Nr. 44/2 Gemarkung Sulzberg welche eigentumsmäßig als hälftiger Miteigentumsanteil dem Unterlieger und dem derzeitigen Eigentümer der Fl.Nr. 44/3 Gemarkung Sulzberg gehört. Dieser Zufahrtsbereich soll nach Erschließung durch den Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 44/3 Gemarkung Sulzberg auf die neuen Eigentümer der Einfamilienhäuser als Miteigentumsanteil übertragen werden. Hierzu liegt eine schriftliche Stellungnahme des Notars Dr. Bülow vor, dass diese Übertragung rechtlich zulässig ist und jeder Miteigentümer zum Gebrauch (Zufahrt) des gemeinschaftlichen Gegenstands insoweit berechtigt ist, als nicht der Mitgebrauch die übrigen Teilhaber beeinträchtigt (§ 743 Abs. 2 BGB).

Die Eigentümer der Fl.Nrn. 44/2, 44/3 und 45 haben einen notariellen Vertrag geschlossen, der eine gemeinsame Zufahrt zur Kreisstraße OA 6 ermöglicht und durch entsprechende Dienstbarkeiten absichert. Somit

gibt es eine gemeinsame Zufahrt der neuen Bauquartiere und den Garagen des Anwesens Sonthofener Str. 12.

Die Eigentumsverhältnisse der übrigen Verkehrsfläche und der festgesetzten Wendemöglichkeit sind privatrechtlich zu regeln, damit die jeweiligen künftigen Eigentümer der Grundstücke ein gesichertes Fahrrecht erhalten. Die Verkehrsfläche, die als Wendemöglichkeit dargestellt ist, muss dinglich abgesichert werden.

Der Anschluss an die Kanalisation (Trennsystem) und die Wasserversorgung ist möglich.

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist vorrangig zu versickern. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche erlaubnisfrei unter Beachtung der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) angeschlossen werden. Ist eine Versickerung auf Grund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich, kann eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal zugelassen werden. Entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken mit verzögerter Abgabe an den Regenwasserkanal sind hierbei zu prüfen.

Der Planungsbereich liegt in einem Hangbereich. Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Das gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen.

Ebenfalls ist aufgrund der innerörtlichen Infrastruktur der Anschluss an das Energieversorgungsunternehmen und den Telekommunikationsanbieter möglich. Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom und von Vodafone.

Für die Müllabfuhr ist es nicht möglich mit einem 3-achsigen Fahrzeug zu wenden. Es ist daher erforderlich, dass die Müllgefäße am Entleerungstag an der OA 6 bereitgestellt werden müssen.

Abgrabungen und Aufschüttungen bis 5 m neben der Kreisstraße OA 6 (Fahrbahnrand) sind nur nach detaillierter Absprache mit der Kreistiefbauverwaltung zulässig; ansonsten gilt: max. Neigung 1 : 1,5 ab Grundstücksgrenze.

## VII. Grünordnung

Der Umweltbericht mit naturschutzfachlicher Ausgleichsberechnung vom 06.02.2017 ist für die Einbeziehungssatzungssatzung für einen



Teilbereich des Ortes Sulzberg (Sonthofener Straße) vom 06.02.2017  
bindend.

Für die Ausgleichsfläche liegt eine dingliche Sicherung und die  
Erstaufforstungserlaubnis vor.

#### VIII. Immissionsschutz

Für die beiden östlichen Häuser werden von der Immissionsschutzbe-  
hörde passive Schallschutzmaßnahmen gefordert. Diese müssen im  
Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Gem. § 19 der 1. BImSchV „Verordnung über kleine und mittlere  
Feuerungsanlagen“ müssen Mündungen von Kaminen und Abgasleitungen  
bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer  
Gesamtnennwärmeleistung bis 50 kW in einem Umkreis von 15 m die  
Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens  
1 m überragen. Diese Anforderung ist bei den geplanten Wohngebäuden  
in Bezug auf die Kaminmündungen der Holzfeuerungsanlagen der  
benachbarten Wohngebäude im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu  
beachten.

Sulzberg, den 10.10.2017

Markt Sulzberg



T. Hartmann  
1. Bürgermeister

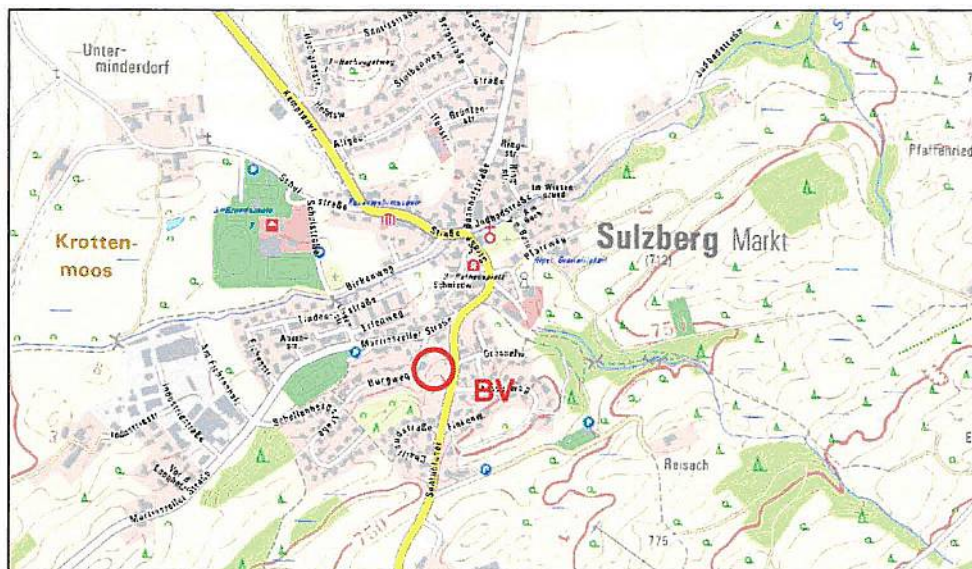


# Umweltbericht mit naturschutzfachlicher Ausgleichsberechnung

## Errichtung von 3 Wohnhäusern an der Sonthofener Straße

### Markt Sulzberg

Fassung vom 06.02.2017



*ausgefertigt am 10.10.2017*

Bildquelle: Bayern FIS Natur

T. Hartmann  
1. Bürgermeister

**Vorhabensträger:**  
Bauunternehmen Lipp GmbH&CoKG  
Bahnhofstr. 3-5  
87466 Oy-Mittelberg

**Verfasser:**  
Ingenieurbüro für Garten- und Landschafts-  
Planung IGL, Dipl. Ing. (FH) Miriam Puscher  
Drosselweg 79, 87439 Kempten  
Tel.: 0831 / 5903706  
E-Mail: [igl.puscher@t-online.de](mailto:igl.puscher@t-online.de)

Datum: ..... Unterschrift: .....

Datum: 06.02.2017 Unterschrift:

## Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
1. Beschreibung des Vorhabens	2
1.1 Größe des Vorhabens	3
1.2 Festsetzungen für das Vorhaben	4
2. Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens	5
2.1 Schutzgut Klima und Luftreinheit	5
2.2 Schutzgut Morphologie, Geologie und Boden	5
2.3 Schutzgut Wasser	6
2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität	6
2.5 Schutzgut Landschaft	6
2.6 Schutzgut Gesundheit des Menschen	7
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	7
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	8
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Umweltauswirkungen	8
4.1 Maßnahmen zu Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	8
4.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren Beeinträchtigungen	8
4.3 Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bayerischen Eingriffsregelung für Bauleitplanung	8
4.4 Maßnahmen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	10
4.5 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	10
5. <b>Ökokonto Gstör Fl.Nr. 6429/2</b>	11
6. Alternative Planungsmöglichkeiten	13
7. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	13
8. Monitoring	13
9. Zusammenfassung	14
10. Literaturverzeichnis und Quellen	15

## 1. Beschreibung des Vorhabens

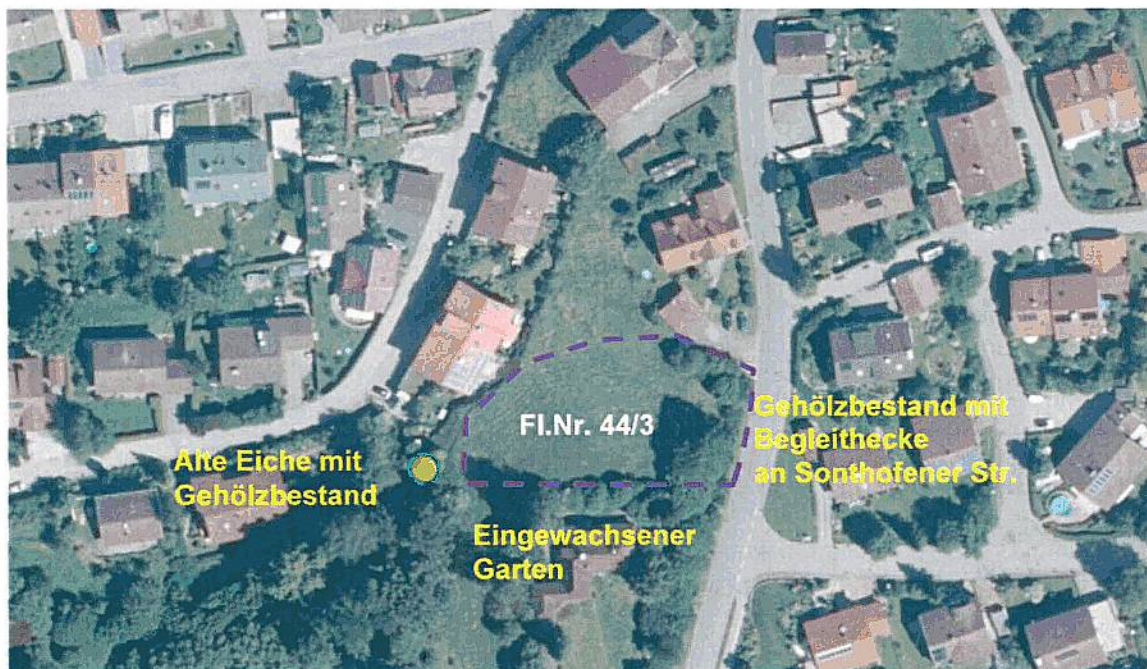
Das Bauunternehmen Fa. Lipp GmbH&CoKG plant die Errichtung von drei Wohnhäusern mit Gärten in Sulzberg innerhalb der Ortslage. Zur Erschließung wird eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der Sonthofener Straße aus errichtet.

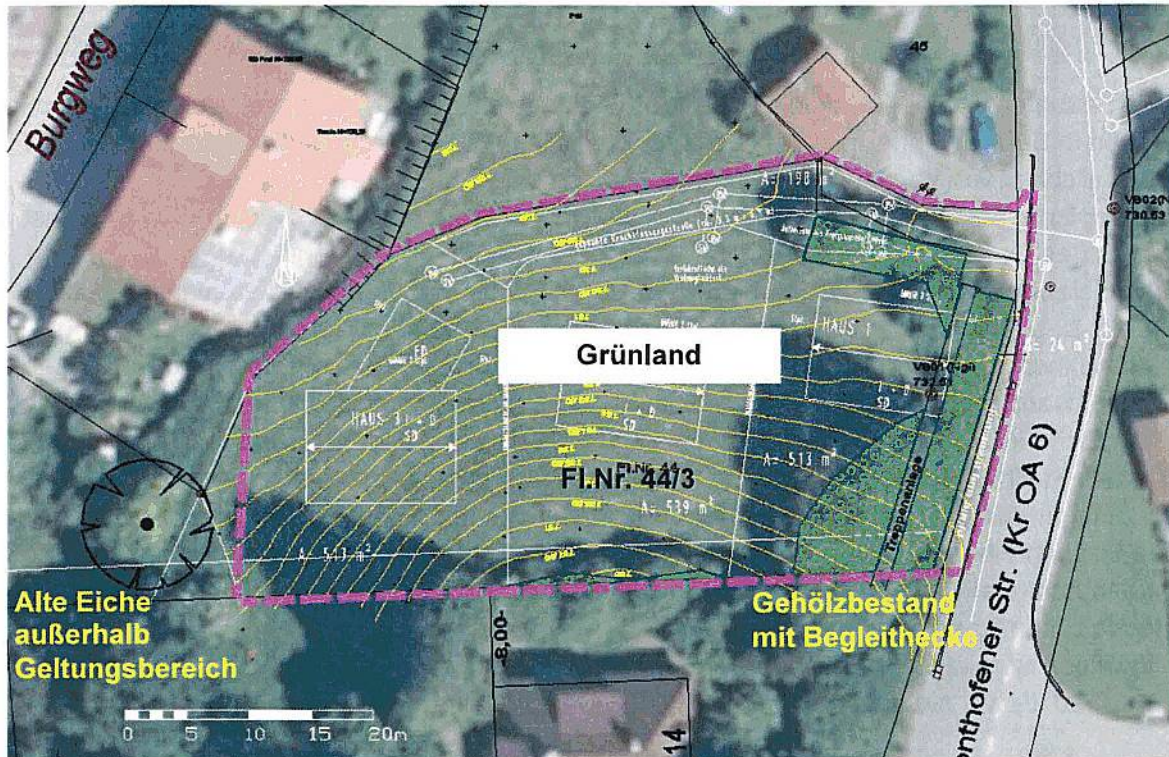
Die geplante Fläche ist bereits allseitig von Wohnbebauung umgeben bzw. im Süden grenzt ein großes Gartengrundstück an.

Das Gelände fällt steil nach Norden ab. Das Grundstück wird zurzeit als Grünland genutzt und ist zu allen Seiten mit Gehölzen eingewachsen. Die Gehölze bestehen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation (Pfaffenhütchen, Haselnuß, Hartriegel etc.), einzelnen Bäumen (Esche, Birke etc.) jungen Alters, sowie einer alten Eiche an der Hangoberkante zum Burgweg. Eiche und Gehölzbestand am anschließenden Steilhang liegen außerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Satzung. Die Gehölze innerhalb des geplanten Baubereichs können nicht erhalten werden.

Die Strauchreihe entlang der Sonthofener Straße wurde regelmäßig zurückgeschnitten und ist dadurch relativ dicht. Hier möchte die Gemeinde einen Gehweg neu errichten, so dass die Hecke zukünftig entfällt.

Die Wiese ist relativ artenarm und wird regelmäßig gemäht. Zum Zeitpunkt der Begehung (07.10.2016) war sie ungemäht.





### 1.1. Größe des Vorhabens

Überbauung (Erschließung, Häuser, Garagen) mit Außenanlagen (Terrassen, Treppenanlagen, Mauern, Hütten, Rasen, sonstiger Garten):

- 222 m<sup>2</sup> Erschließungsstraße und Gehweg
- 513 m<sup>2</sup> Grundstück 1
- 539 m<sup>2</sup> Grundstück 2
- 513 m<sup>2</sup> Grundstück 3

---

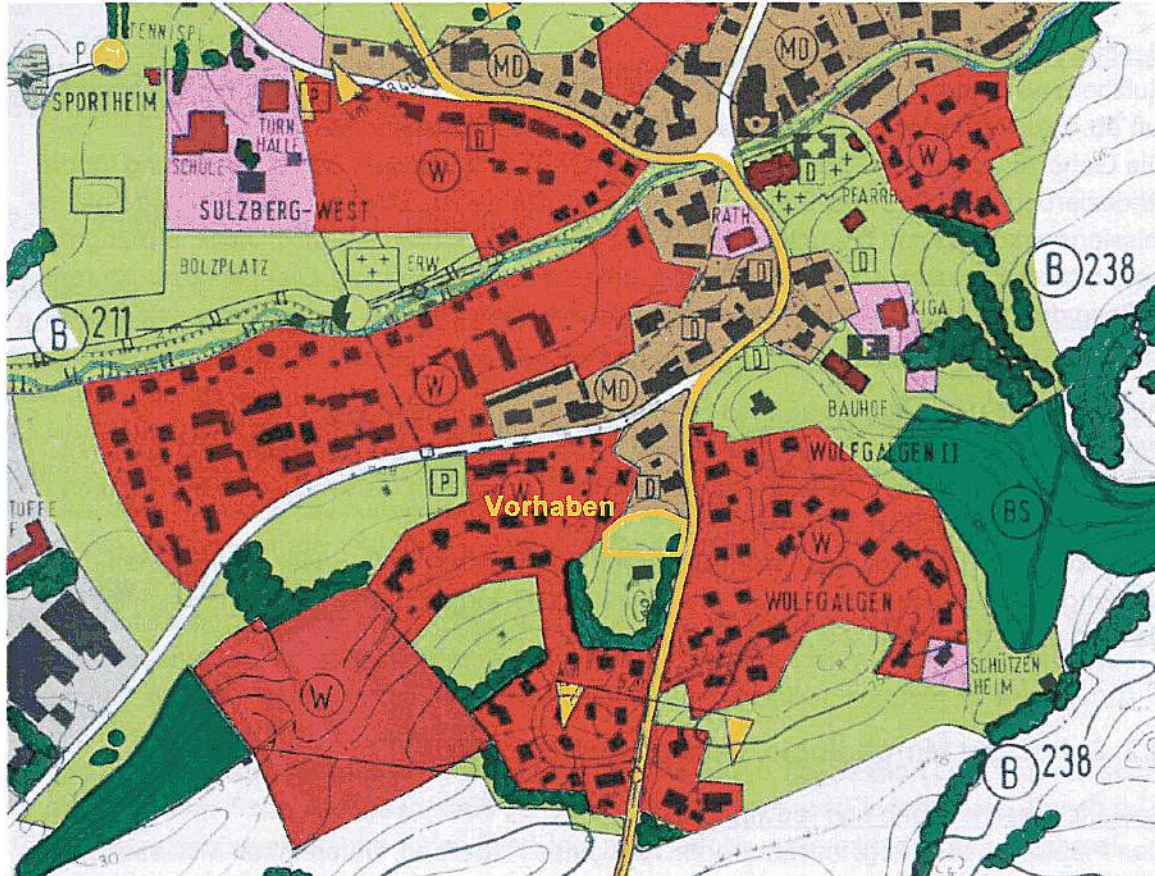
**1.787 m<sup>2</sup> Eingriffsbereich = Gesamtgröße Baugebiet**

Vom Eingriff betroffen sind 140 m<sup>2</sup> Gehölzfläche sonst Grünlandfläche.

## 1.2. Festsetzungen für das Vorhaben

### Flächennutzungsplan Sulzberg

Im Flächennutzungsplan Sulzberg ist die geplante Fläche als Grünfläche mit ortsbildprägender Gehölzhecke dargestellt.



Auszug FNP Sulzberg 03.07.2000



GRÜNFLÄCHEN



GEHÖLZE MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR  
DAS ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

## 2. Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

### 2.1 Schutzgut Klima und Luftreinheit

#### Bestandsbeschreibung und -bewertung

Sulzberg wird über den Sulzberger Bach mit Frischluft versorgt; über diesen fließt auch Kaltluft ab. Das Vorhabensgebiet liegt außerhalb der Frischluftschneise.

Die Gehölze entlang der Sonthofener Straße (OAG) sind von sehr hoher Bedeutung für die Reduzierung von Lärm und Staub von der stark befahrenen Straße. Unterstützt wird die Immissionswirkung durch die unterschiedlichen Gehölzstrukturen (unterschiedliche Blattgrößen, dichter Bewuchs entlang der Straße, unterschiedliche Höhen). Die Gehölzstrukturen entlang der Kreisstraße haben daher eine wichtige klimatische und immissionsschützende Funktion.

#### Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Weder Frischluftzufuhr noch Kaltluftabfluss werden von dem Bauvorhaben beeinträchtigt. Die Gehölze entlang der Kreisstraße müssen dem geplanten Gehweg weichen. Dadurch geht der Immissionsschutz verloren.

Die geplanten Firstrichtungen aller Häuser mit Dachflächen nach Süden ermöglichen die Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik und Solarthermie). Somit berücksichtigt das Bauvorhaben den Klimaschutz nachhaltig.

### 2.2 Schutzgut Morphologie, Geologie und Boden

#### Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Voralpines Hügelland, Untereinheit Molassehügelland der Illervorberge. Geologische oder Morphologische Besonderheiten bestehen nicht. Die Planungsfläche liegt auf einer Jungmoräne der Würmeiszeit. Der Untergrund besteht daher aus sandig bis tonig-schluffigen Schotter-Kiesen, z.T. sind Konglomerate anzutreffen. Vorherrschend ist Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde, aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehm Kies, carbonatisch kalkalpin geprägt. (*Geolog. Karte von Bayern M 1:500.000*)

Geologische oder Morphologische Besonderheiten bestehen nicht. Der Grundwasserflurabstand wurde nicht ermittelt.

Der Boden ist für die potentiell natürliche Vegetation des Waldmeister-Tannen-Buchengewaldes geeignet und ohne besondere Funktion. In der Wiese sind Verdichtungszeiger wie Spitzwegerich verbreitet. Aufgrund der relativ steilen Hanglage ist die landwirtschaftliche Nutzung nur von geringer Bedeutung.

#### Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Es kommt zum Verlust von natürlichem, fruchtbarem Boden.

## 2.3 Schutzgut Wasser

### Bestandsbeschreibung und -bewertung

In der geplanten Baufläche bestehen keine oberirdischen Gewässer. Über Entwässerungseinrichtungen, unterirdische Quellen, Grundwasservorkommen bzw. Grundwasserschichten liegen keine Kenntnisse vor, Besonderheiten sind nicht erkennbar.

### Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Es ist keine Prognose erforderlich.

## 2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität

### Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Planungsgebiete liegen außerhalb von festgesetzten FFH- oder IBA-Gebieten. Es befinden sich auch keine FFH-Flächen oder Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe und könnten durch die Planung betroffen sein.

Es sind keine nach FFH-Richtlinie geschützten natürlichen Lebensräume oder Tiere und Pflanzen der Anhänge I, II oder IV der Richtlinie nachhaltig durch die Baumaßnahme betroffen. Auf einen Fachbeitrag zum Artenschutz wird daher verzichtet.

Durch die Baumaßnahme sind auch keine nach BayNatSchG Art. 7 bis 12 festgesetzte Schutzgebiete (NSG bis LB) berührt.

Naturschutzfachlich ist die Grünlandfläche von geringer Bedeutung. Die Gehölzstrukturen sind als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten lokal bedeutsam. Aufgrund der Siedlungsnähe ist das Vorkommen seltener Arten nicht wahrscheinlich, sondern es sind voraussichtlich nur Ubiquisten anzutreffen.

Von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung ist die alte Eiche. Diese kann Lebensraum sein für aufgrund ihrer Seltenheit besonders sensible Artengruppen wie Fledermäuse, Spechte, Käuze oder auch Insekten und Käfer. Die Eiche liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches für die geplante Bebauung.

### Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Die Bauvorhaben beeinträchtigen keine unersetzbaren Lebensräume und keine Arten, deren Populationen durch Erfüllung von Verbotstatbeständen gefährdet würden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch das Vorhaben wird nicht erwartet.

## 2.5 Schutzgut Landschaft

### Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Wohnbauvorhaben nutzt eine Baulücke innerhalb der geschlossenen Ortschaft. Aufgrund der Hügellage ist die Fläche vom Großteil des Ortes einsehbar. Im Umfeld besteht bereits ein neuzeitliches Baugebiet aus Einzelhäusern mit Gärten. Alte Ortsstrukturen oder eingewachsene Ortsränder werden nicht berührt oder beeinträchtigt.



### Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Eine weitere Neubebauung mit normal dimensionierten Gebäuden und Gartenanlagen kann sich ohne Beeinträchtigung einfügen. Durch die alte Eiche und die Gehölzbestände nach Süden und Westen besteht bereits eine Einbindung, welche aufgrund der Fernwirksamkeit der Hügellage für das Ortsbild wichtig ist.

## **2.6 Schutzgut Gesundheit des Menschen**

### Bestandsbeschreibung

Die Reinheit der Luft und geringer Lärm spielen eine große Rolle für die Gesundheit des Menschen sowohl in Wohn- als auch Erholungsgebieten. Die Kreisstraße OA6 (Sonthofener Straße) ist relativ stark befahren und führt hier auch noch steil bergan. Dadurch besteht bereits eine relativ hohe Vorbelastung durch Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Feinstaub. Entlang der Straße zieht sich eine breite Gehölzhecke, die entlang der Straße regelmäßig zurückgeschnitten wird. Aufgrund der unterschiedlichen Strukturen der Hecke mit hohen Bäumen, mittelhohen Sträuchern und der geschnittenen Hecke, verbunden mit unterschiedlichsten Arten und Blattstrukturen, besteht eine lärm- und schadstoffreduzierende Gehölzhecke. Vor allem auch Feinstaub dürfte auf dieser Straßenseite von der Hecke kompensiert werden.

### Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Die Gehölzstrukturen entlang der Sonthofener Straße können aufgrund des von der Gemeinde geplanten Gehweges nicht erhalten werden. Dadurch können Feinstaub, Lärm- und Schadstoffemissionen nicht mehr aufgenommen und gefiltert werden.

## **2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### Bestandsbeschreibung und -bewertung

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

### Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Kultur- und sonstige wertvolle Sachgüter sind nicht betroffen.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die geplante Fläche ist mit Gehölzen umstanden und wird als Grünland genutzt. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche voraussichtlich weiterhin als eingegrüntes Grünland bewirtschaftet werden. Der naturschutzfachliche und landschaftsästhetische Standard würde relativ unverändert bestehen bleiben. Nicht auszuschließen ist eine Aufgabe der Nutzung. Dies würde zu einer Verbuschung und langfristigen Verwaldung der Fläche führen. Für fast alle Schutzgüter wäre dies eine leichte Verbesserung. Benachteiligung erfahren allerdings die nördlich an das Vorhabensgebiet anschließenden Wohngebäude, welche dann einer verhältnismäßig hohen Beschattung ausgesetzt wären (Beeinträchtigung vom Schutzgut Gesundheit).

### **4. Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Umweltauswirkungen**

#### **4.1 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen**

- Erhalt der alten Eiche durch Schutzzäunung während der Bauausführung; im Schutzbereich der Eiche (Kronentraufe + 1m) dürfen keine Baumaterialien gelagert oder Maschinen und Geräte geparkt werden; auch der Bauwagen gehört nicht hier her.

#### **4.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren Beeinträchtigungen**

- Versiegelung von ca. 860 m<sup>2</sup> Boden für Häuser, Garagen, Stellplätze und Erschließung
- Beseitigung von ca. 140 m<sup>2</sup> Gehölzstrukturen

#### **4.3 Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bayerischen Eingriffsregelung für Bauleitplanung**

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichbedarfs erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden für die Berechnung von Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

Die Wiesenfläche wird als Fläche geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingestuft. Aufgrund der extensiven Tendenzen wird die Fläche mit dem Faktor 0,4 angesetzt.

Der Gehölzbestand wird als eingewachsene Grünstruktur als Fläche mittlerer Bedeutung eingestuft und ist aufgrund seiner hohen Bedeutung für Klima, Ortsbild, Luftreinheit und Gesundheit dem Faktor 0,9 zuzuordnen.

Matrix zur Bewertung		
<b>Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>		
	<b>Typ A:</b> Eingriff mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; GRZ>0,35	<b>Typ B:</b> Eingriff mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; GRZ<=0,35
<b>Kategorie 0</b>	<b>Flächen ohne Bedeutung:</b> Befestigte und überbaute Flächen, wie Gebäude und Straßen.	<b>Feld A 0</b> Faktor 0
		<b>Feld B 0</b> Faktor 0
<b>Kategorie I</b>	<b>Flächen geringer Bedeutung:</b> z.B. <u>Intensiv genutztes Grünland</u> , intensiv gepflegte Grünflächen, junge Gärten und Grünanlagen, Bestände aus fremdländischen Gehölzarten.	<b>Feld A I</b> Faktor 0,3 – 0,6
		<b>Feld B I</b> Faktor 0,2 – 0,5 Ansatz: 0,25
<b>Kategorie II</b>	<b>Flächen mittlerer Bedeutung:</b> z.B. bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, Extensivgrünland.	<b>Feld A II</b> Faktor 0,8 – 1,0
		<b>Feld B II</b> Faktor (0,2) 0,5 – 0,8
<b>Kategorie III</b>	<b>Flächen hoher Bedeutung:</b> z.B. naturnahe und standortgerechte Wälder, Bereiche mit Ensemblewirkung wie Obstwiesen am Ortsrand.	<b>Feld A III</b> Faktor (1,0) – 3,0
		<b>Feld B III</b> Faktor 1,0 – (3,0)

Wiesenfläche 1.647 m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor 0,4 = 659 m<sup>2</sup> Ausgleichserfordernis  
 Gehölzfläche 140 m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor 0,9 = 126 m<sup>2</sup> Ausgleichserfordernis

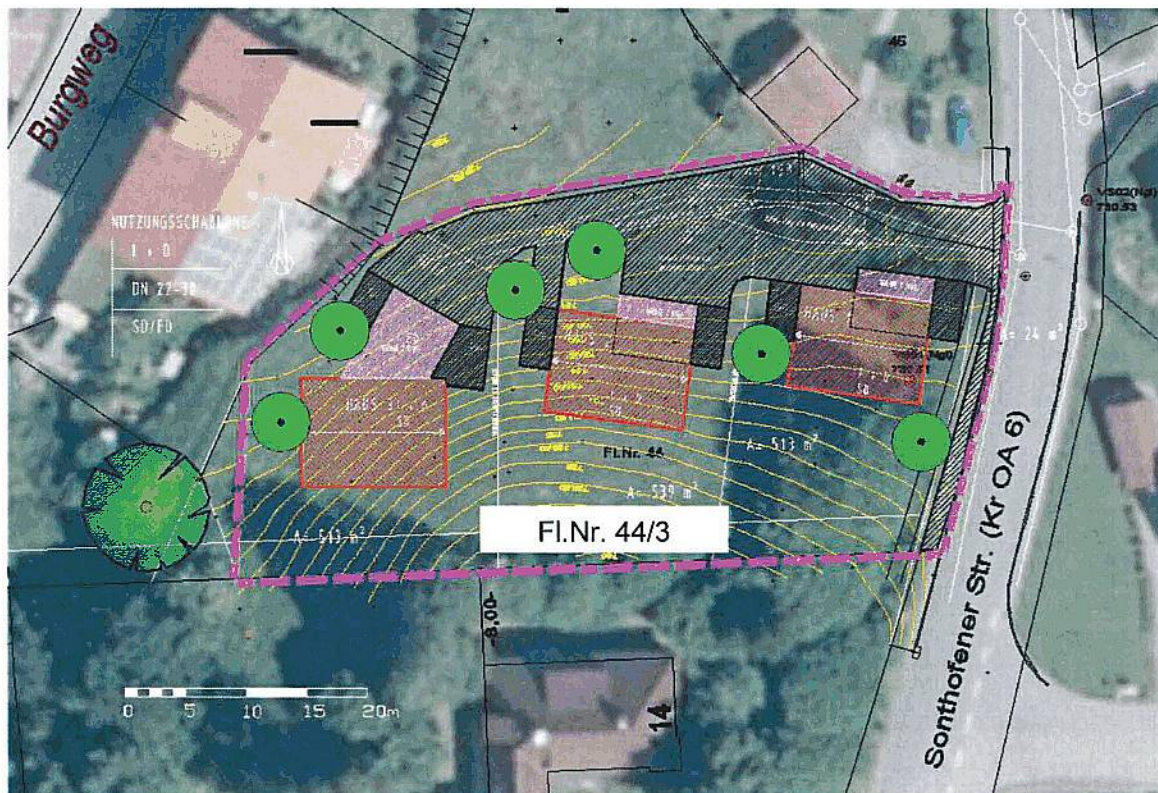
Für den **Eingriffsbereich von 1.787 m<sup>2</sup>** ergibt sich demzufolge ein **Ausgleichsbedarf von 785 m<sup>2</sup>**. Dieser wird in Gstör/Stellenmoos durch die Pflanzung eines standortgerechten Laubmischwaldes mit 3-reihigem Strauchmantel erbracht.

In die südlich und westliche bestehenden Gehölzflächen wird nicht eingegriffen, nur in die östlichen Gehölzflächen zur Kreisstraße.

#### 4.4 Maßnahmen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

In der Satzung zum Bebauungsplan wird festgeschrieben, dass pro Grundstücksfläche mindestens zwei Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Walnuß) oder zwei Kleinbäume einer einheimischen Art (Birke, Eberesche, Mehlbeere, Wildkirsche, Hainbuche, Feldahorn) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Durch den Erhalt des Gehölzbestandes auf der Westseite und die Durchgrünung der Bauflächen mit Bäumen werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt. <sup>^</sup>



Beispiel für Bepflanzungsmaßnahme mit Klein- oder Obstbäumen auf den Grundstücken

#### 4.5 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme

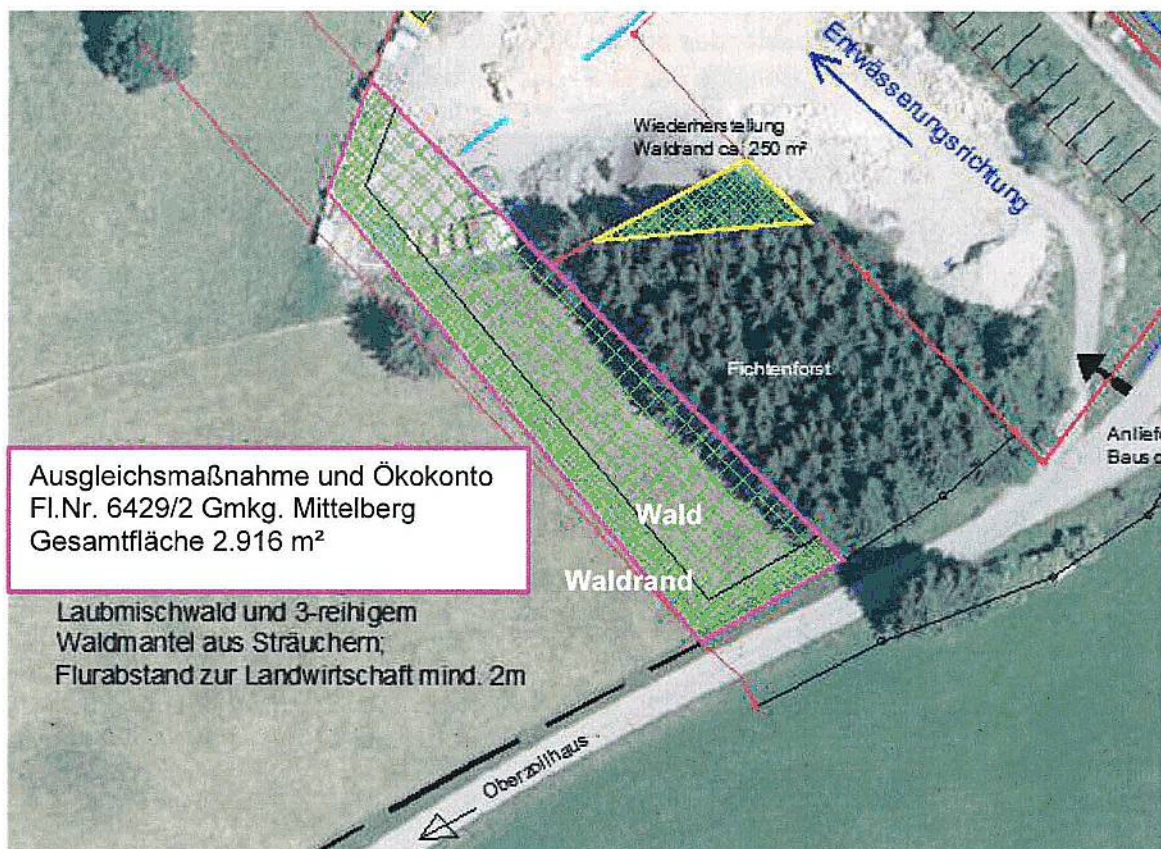
Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird auf einer Fläche bei Oberzollhaus auf Fl.Nr. 6429/2 der Gmkg. Mittelberg hergestellt.

Hier wird ein standortgerechter Laubmischwald mit einem 3-reihigen Strauchmantel gepflanzt. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 2.916 m<sup>2</sup>. Für die Baumaßnahme in Sulzberg werden davon 785 m<sup>2</sup> benötigt. Die verbleibende Fläche von 2.131 m<sup>2</sup> wird von der Firma X.Lipp als Ökokonto angelegt.

## 5. Ökokonto Gstör Fl.Nr. 6429/2

### Fl.Nr. 6429/2 der Gmkg. Mittelberg

Gesamtfläche 2.916 m<sup>2</sup>



#### Pflanzmethode:

Bäume: Pflanzabstand 1,2 m; Reihenabstand 2,0 m

Sträucher: Pflanzabstand 1,5 m; Reihenabstand 1,5 m

Abstand zu bestehendem Wald 5 m

Abstand zu Landwirtschaft 2m (Sträucher) bzw. 4 m (Bäume)

Die Anpflanzung ist 3 Jahre bis zum Anwachsen zu pflegen und dann dauerhaft zu erhalten.

#### Pflanzenliste für die Waldaufforstung:

2.016 m<sup>2</sup>

200 Stk. *Fagus silvatica* (Rotbuche)

150 Stk. *Abies alba* (Weißtanne)

200 Stk. *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)

100 Stk. *Prunus avium* (Wildkirsche)

150 Stk. *Tilia cordata* (Winterlinde)

800 Stück

**Pflanzenliste für den Waldrand:****900 m<sup>2</sup>**

- 25 Stück Berberis vulgaris (Berberitze)
- 25 Stück Cornus alba (Hartriegel)
- 30 Stück Corylus avellana (Haselnuss)
- 30 Stück Crataegus monogyna (Weißdorn)
- 30 Stück Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- 30 Stück Ligustrum vulgare (Liguster)
- 30 Stück Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- 30 Stück Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- 30 Stück Prunus spinosa (Schlehe)
- 30 Stück Salix caprea (Kätzchenweide)
- 30 Stück Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

320 Stück

<b>Naturschutzfachliche Bewertung „Ökokonto Gstör Fl.Nr. 6429/2“ Ermittlung nach Anl. 3.2 BayKompV (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV)</b>					
<b>Ausgangszustand</b>		<b>Prognosezustand</b>			
<b>Biotop- und Nutzungstyp</b>	<b>WP</b>	<b>Biotop- und Nutzungstyp (Nr. gem. Anlage 4.1 BayKompV)</b>	<b>WP</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Kompensationsumfang in Wertpunkten</b>
G11 Intensiv bewirtschaftetes Grünland	3	L24 Waldmeister-Buchenwald junger Ausprägung	8	2.016 m <sup>2</sup>	16.128
G11 Intensiv bewirtschaftetes Grünland	3	W12 Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	900 m <sup>2</sup>	8.100
<b>Summe Kompensationswert „Ökokonto Gstör“ in Wertpunkten</b>				<b>2.916 m<sup>2</sup></b>	<b>24.228</b>

Die Wertigkeit des geplanten Ökokontos Gstör liegt bei 8,31 WP/m<sup>2</sup>.

**Abbuchungen vom Ökokonto Gstör Fl.Nr. 6429/2:**

2.916 m <sup>2</sup> Gesamtfläche	=	24.228 WP
- 785 m <sup>2</sup> Sulzberg 3 Häuser	= -	6.522 WP
<hr/>		
<b>2.131 m<sup>2</sup> Restguthaben</b>	<b>=</b>	<b>17.706 WP</b>

**6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die vorliegende Fläche bietet sich als Bauland an, da sie als Baulücke an bestehende Wohnbauflächen anschließt.

Da weder Natur noch Landschaft durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden, besteht kein Grund für eine alternative Planungslösung.

**7. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Alle erforderlichen Unterlagen, wie z.B. Flächennutzungsplan, Luftbild und Biotopkartierung, standen zur Verfügung und konnten ausgewertet werden.

**8. Monitoring**

Für die Verwirklichung und Überwachung der Wirksamkeit der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist der Markt Sulzberg zuständig. Dieser muss überwachen, dass folgende Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durchgeführt werden:

- Pflanzung der Kleinbäume oder Oberstbaumhochstämme auf den jeweiligen Grundstücksflächen (Herstellungskontrolle 1 Jahr nach Pflanzung)
- Herstellung der Ausgleichsmaßnahme in Gstör binnen 1 Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung

Die Kontrolle der Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt zusätzlich der zuständigen Behörde, hier der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu. Dieser ist vom Vorhabensträger die erfolgte Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen schriftlich mitzuteilen.

## 9. Zusammenfassung

Das Bauunternehmen Lipp möchte in Sulzberg eine bestehende Baulücke mit drei Einfamilienhäusern bebauen. Naturschutzfachlich hochwertige Flächen oder seltene Arten sind durch die Planung nicht betroffen. Eine schützenswerte alte Eiche soll erhalten werden. Das Ortsbild von Sulzberg wird nicht erheblich beeinträchtigt, da zu erwarten ist, dass sich die drei neuen Wohngebäude mit ihren Gärten in das bestehende Wohnumfeld einfügen können.

Schutzgut	Bestehende Vorbelastungen	Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planausführung = Nullvariante
<b>Klima und Luftreinheit</b>	Hohe Belastung mit Lärm, Schadstoff und Feinstaub aufgrund der Kreisstraße	Zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung durch Gehölzverlust	Keine Veränderung
<b>Morphologie und Boden</b>	gering	Beeinträchtigung durch Versiegelung	Keine Veränderung
<b>Wasser</b>	nicht bekannt	nicht betroffen	Keine Veränderung
<b>Pflanzen</b>	relativ geringe Artenvielfalt	keine Erheblichkeit	Keine Veränderung
<b>Tiere und Biodiversität</b>	geringe bis mittlere Artenvielfalt, überwiegend „Allerweltsarten“	Keine Erheblichkeit bei Erhalt der alten Eiche	Keine Veränderung
<b>Landschaft / Orts- und Landschaftsbild</b>	keine	Keine erhebliche Zusatzbelastung durch Erhalt von Gehölzbestand und zusätzliche Neupflanzung	Keine Veränderung
<b>Gesundheit des Menschen</b>	Belastung mit Lärm, Schadstoff und Feinstaub aufgrund der Kreisstraße	Zunahme der Belastung wegen Gehölzverlust	Keine Veränderung
<b>Kultur und Sachgüter</b>	keine	nicht betroffen	Keine Veränderung



## 10. Literaturverzeichnis und Quellen

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. Auflage und Ergänzte Fassung; München 2003.
- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Das neue Bayerische Naturschutzgesetz“; München 1999.
- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Europas Naturerbe sichern – Bayern als Heimat bewahren, Natura 2000“, Rechtsgrundlagen; München 1999.
- Bayerischer Klimaforschungsverbund Bayforklim: „Klimaatlas von Bayern“; München 1996.
- Oberste Baubehörde im Bay. Staatsministerium des Innern und Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, 2. Auflage und Ergänzte Fassung; Januar 2007.
- <http://fisnat.bayern.de/finweb>

Aufgestellt: 06.02.2017

IGL - Ingenieurbüro  
für Garten- und Landschaftsplanung  
Drosselweg 79; 87439 Kempten  
Tel.: 0831 / 5903706  
E-Mail: [igl.puscher@t-online.de](mailto:igl.puscher@t-online.de)  
Inhaberin: Dipl. Ing. (FH) Miriam Puscher