

Markt Sulzberg
Landkreis Oberallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
„Kinderintensivpflege SpitzMichl“

Entwurf
i. d. Fassung vom 12.12.2024

Inhalt:

- Planzeichnung
- Begründung
- gemeinsamer Umweltbericht

Planung städtebaulicher Teil: abtplan – architektur & stadtplanung Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Planung Eingriff und Kompensation: Rösel & Tochter – Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.4661856 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der östlichen Ortslage von Sulzberg, südlich der Jodbadstraße am östlichen Ende südlich des Pfarrwegs. Er umfasst Teilflächen des Grundstücks mit der Fl. Nr. 64 (TF), Gemarkung Sulzberg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,4 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

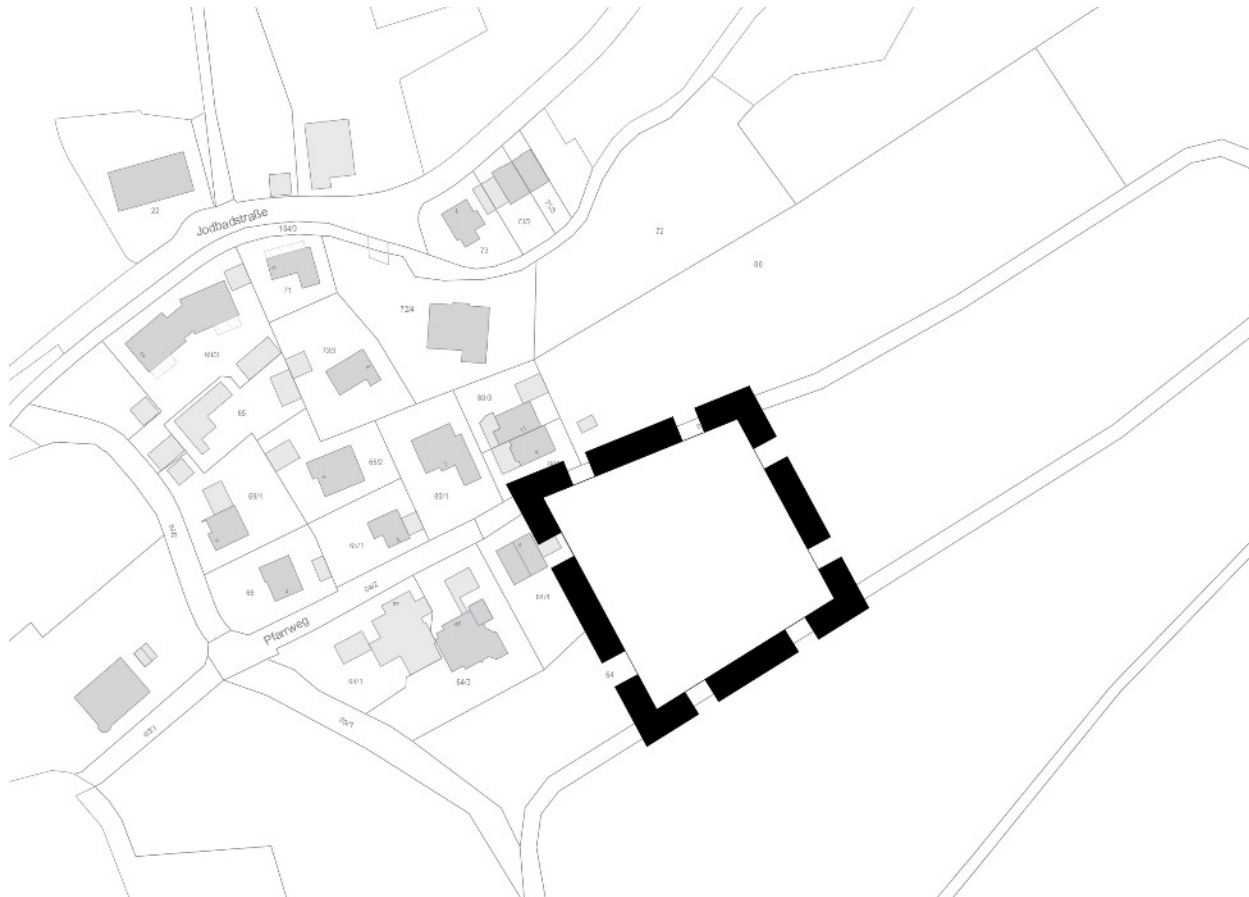


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Dem Markt Sulzberg liegt ein Antrag auf die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Die Kinderintensivpflege SpitzMichl GmbH beabsichtigt an die gegebene Stelle ihre Betreuungseinrichtung für Kinder mit besonderem Pflege- und Betreuungsbedarf zu verlagern. Die Bebauung des derzeit in Kirchenhand befindlichen Grundstückes durch den Vorhabenträger soll auf Basis der Erbpacht erfolgen.

Für den Bebauungsplan ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan geändert wird, da derzeit in der gegebenen Lage noch Darstellungen für Ortsrandeingrünung bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche vorliegen. Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2023) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007 ff) dargestellt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen(G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu 2007 (RP 16)

B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern

B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung

B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Anbindung von Neubaufächen an bestehende Siedlungseinheiten

B V 1.7 (Z) Erhalt von Dorfstrukturen und Ortsbilder sowie der Funktion, Struktur und Gestalt, ggf. Erneuerung

Der Markt Sulzberg liegt südlich des Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten im allgemeinen ländlichen Raum. Durch das Gemeindegebiet verlief die Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Kempten und dem Mittelzentrum Füssen. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete 9 „Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf“ und 15 „Rottachberg und Umgebung des Rottachsees“ sparen die Ortslage von Sulzberg großzügig aus. Für den Markt Sulzberg liegt ein Ausschlussgebiet für die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen vor.

Mit der vorliegenden Planung wird in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen Baurecht geschaffen, ohne Schutzflächendarstellungen der überregionalen Planung zu betreffen. Es handelt sich hierbei um keine ungesteuerte Siedlungsflächenentwicklung, sondern um die Unterbringung wichtiger, hochspezialisierter Gesundheitsversorgungskapazitäten für besonders vulnerable Bevölkerungsgruppen.

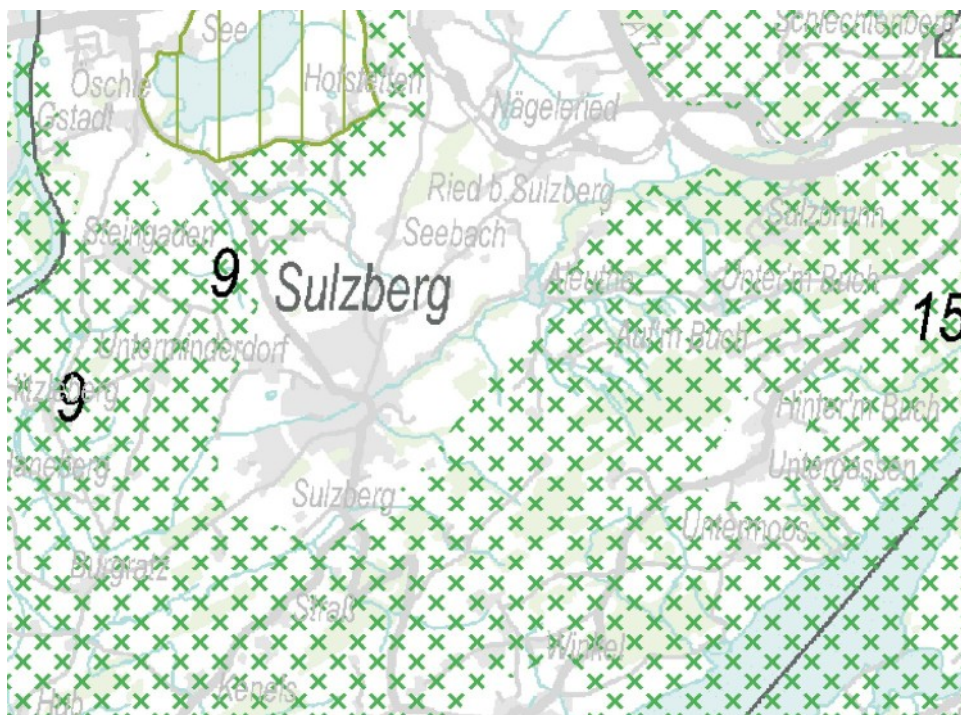


Abbildung 2: Ausschnitt RP 16, Karte 3, mit Landschaftsvorbehaltsgebieten (x)

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Sulzberg verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, erstellt durch das Büro Willi Müller, Kempten, in den Jahren 1998 ff. und liegt in der Fassung vom Februar 2000 vor. Die Darstellungen sehen im südöstlichen Ortsbereich einen Übergang von Wohnbauflächen zu den Flächen für die Landwirtschaft auf der Freien Feldflur durch Grünflächen zur Eingrünung des Ortsrandes vor. In diesem Grünstreifen ist bereits eine Erweiterung der Wohnnutzung um ein Gebäude vorgenommen worden. Die dargestellte Eingrünung kann an diesem Nord-West-Hang nicht festgestellt werden, da die intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung direkt bis an den bebauten Siedlungsbereich heranreicht.

Die Sonderbaufläche für das Sondergebiet soll mit einer Zweckbestimmung erfolgen, die die gesundheitlichen Zwecke und das junge Klientel an Patienten genauer umgrenzt.



Abbildung 3: Flächennutzungsplan Sulzberg, Planung (links) und bisherige Darstellungen (rechts), unmaßstäblich

Eine gesonderte Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird zum Entwurf ergänzt.

3.3 Standortalternativen

Der Markt Sulzberg hat andere mögliche Standorte der Gemarkung Sulzberg für das Vorhaben geprüft:

1. Fl. Nr.182 (TF): Seit langem leer stehender Bauernhof – marode Bausubstanz, einsturzgefährdet, jedoch besteht keine Verkaufsbereitschaft, eine Abbruchanzeige ist eingereicht, die Lage an der Jodbadstraße ist nicht städtebaulich integriert und ist dem Außenbereich zuzuordnen
2. Fl. Nr. 144: Bauantrag für die Errichtung einer Geflüchtetenunterkunft an dieser Stelle eingereicht, jedoch wird Aufgrund von Bürgerprotesten nach einem alternativen Standort gesucht, das Verfahren ist aber noch nicht abgeschlossen. Die Beschlusslage für das Grundstück an der Martinszeller / Schellenbergstraße ist daher noch unverändert und es steht nicht zur Verfügung
3. Fl. Nr. 2015/12: Das Baugrundstück befindet sich im südlichen Ortsteil Öschle im Baugebiet Zanderstraße, ist jedoch unter 900 m² groß und daher nicht geeignet für die Kinderintensivpflege
4. Fl. Nr. 2040 (TF): Fläche südlich von Graben, im Gemeindeeigentum, derzeit Teil von Planungen für einen P&R Parkplatz, der Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung an dieser Stelle ist bereits gefasst. Komplexer Untergrund wegen der Fluviatilablagerungen am Rande der Iller (Randlage Schwemmsande / Schmelzwasserschotter mit Böden aus Gleykomplexen)
5. Fl. Nr. 1490: Fläche in Ried b. Sulzberg, im Gemeindeeigentum, derzeit für kommunalen Wohnungsbau vorgesehen, bereits Architektenwettbewerb vorliegend

Aus den genannten Gründen stehen die jeweiligen Flächen nicht für das Vorhaben zur Verfügung. Der Vorhabenträger konnte die Grundstücksverfügbarkeit auf der nun gegenständlichen Fläche erschließen.

4. Bestand

4.1 Räumliche Lage

Das Gemeindegebiet des Marktes Sulzberg liegt südlich des Oberzentrums Kempten, zwischen Durach, Waltenhofen und Oy-Mittleberg. Der Ort Sulzberg bildet den größten Siedlungsschwerpunkt deutlich vor den ca. 80 weiteren Gemeindeteilen, von denen Moosbach am Rottachsee die nächstgrößere Siedlungslage. Das Gemeindegebiet liegt östlich der Iller und ist geprägt durch den ansteigenden Alpenrand, der von Südwest nach Nordost streicht. Wie viele Gemeinden der Flyschzone des Alpenvorlandes sind touristische Nutzungen verbreitet und ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

4.2 Derzeitige Nutzungsstruktur / Bestand

4.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt Alpenvorland im Naturraum 035-D (Molassehügelland der Iller-Vorberge). Das Jahresmittel der Temperatur liegt derzeit bei etwa 6-7°C und das des Niederschlags bei ca. 1.500 mm. Die potenzielle natürliche Vegetation bestünde in einem Waldmeister-Tannen-Buchenwald (Asperulo-Fagetum). Die Nutzung durch den Menschen hat diese jedoch, auch im Vorhabensbereich, verdrängt und dieser wurde durch intensive Grünlandwirtschaft stark anthropogen überprägt. Der Bereich zeigt keine Gehölze und wirkt insgesamt ausgeräumt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es beachtenswerte Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Vermerkt für Sulzberg ist die „Erhaltung naturnaher Ge-

hölzstrukturen (Feld- und Gewässerbegleitgehölze, Hecken, Gebüsche), Entwicklung nährstoffarmer, strukturreicher Säume im Übergang zur angrenzenden Nutzung“. Diese liegen als Biotopstrukturen deutlich außerhalb des Planbereichs (nächste Biotope: 8328-0238-006 bis -008 und 8328-0211-011)

4.2.2 Bodenkunde / Geologie

Relief: Die Fläche steigt von Nordwesten von 722,3 m auf 735,2 m im Südosten an.

Bodentyp: 30a; vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm

Geologie: Typ W_g; wärmzeitliche Moränentille mit talseitig steigenden Mächtigkeiten an Verwitterungsdeckschichten

4.3 Nutzungen

Entlang des Pfarrweges liegen derzeit vorwiegend Wohnnutzungen aus einer sich erweiternden Ortslage vor. In den 80er Jahren sind die Siedlungserweiterungen des Marktes auch östlich des Pfarrhauses angewachsen. Die Hanglagen des Tals des Sulzberger Baches wurden zunächst nur in den flachen Bereichen bebaut. In den nicht bebauten Lagen liegen landwirtschaftliche Nutzungen in intensiver Form vor, solange das Relief eine flächige Bearbeitung mit Maschinen erlaubt. Die steileren Bereiche werden oft mit Schafen oder Kühen beweidet.

4.4 Denkmalpflege

Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler im unmittelbaren Umfeld kartiert. Durch die Nähe zur Kirche mit Bodendenkmal (D-7-8328-0039) und nahe Siedlungsfunde (D-7-8328-0029) mittelalterlichen Kontextes können Bodendenkmalfunde nicht pauschal ausgeschlossen werden.

Das Schloss Sulzberg (D-7-8328-0035) liegt ca. 1 km südöstlich der Planung, außerhalb der Ortslage.

Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler bzw. Funde auch außerhalb kartierter Bodendenkmalbereiche nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG) wird hingewiesen.

4.5 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden: Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Für Bodenaushub wird empfohlen, schon frühzeitig ein Bodenmanagement fachgerecht (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Es ist grundsätzlich normenkonform mit Boden umzugehen (vgl. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).

5. Infrastruktur / Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert.

Der Pfarrweg erschließt das Gebiet und bindet im Westen an die Sonthofener Straße / OA 6 an. Über die Straße Am Bach / die Jodbadstraße ist die Zufahrt in alle Erschließungsrichtungen möglich. In einer Entfernung von ca. 3 km besteht der Anschluss ans überregionale Schnellstraßennetz (Auffahrt Durach > B 12 / A 980 > A 7). In ca. 7 km Entfernung liegt das Oberzentrum Kempten mit überregionalen Anbindungen im ÖPNV.

5.1 Versorgung (Strom, Telekommunikation, etc.)

Die Versorgungsunternehmen werden an Verfahren beteiligt.

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der AllgäuNetz GmbH.

Kontaktdaten Vodafone Deutschland GmbH:

*„Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU
(Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com)
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“*

Kontaktdaten Deutsche Telekom GmbH

*Lagepläne: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701
Spartenplanung: Deutsche Telekom Technik GmbH: Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)*

5.2 Natürliche Grundlagen

Im Bereich besteht landwirtschaftliche Nutzung als Intensivgrünland.

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

5.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Ausgleichsfläche erfolgt im Bebauungsplan. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

(siehe hierzu auch Anlagen von Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, Schmiechen, zum Bebauungsplan)

6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

6.1 Immissionsschutz – Landwirtschaft

Es handelt sich um einen Bereich, der von der Landwirtschaft geprägt ist. Von den benachbarten Grünlandflächen und von Hofstellen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

6.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

6.3 Regenerative Energie

Der Markt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

6.4 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Plangebiet wird an die Abwasserleitung über den Abwasserverband Kempten in die Kläranlage entsorgt, wo es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann. Es besteht Trennsystem.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Niederschlagswasser

Reliefbedingt ist, insbesondere bei Starkregen, mit Hangwasser zu rechnen. Der Wasserabfluss darf nicht zum Nachteil von Untergliedern verändert werden. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Auf den normenkonformen Umgang mit Wassern wird hingewiesen.

7. Kartengrundlage

Es wurde die vom Markt Sulzberg und der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Stand: Nov. `23) zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Markt Sulzberg,

Thomas Haag, Architekt & Stadtplaner

Gerhard Frey, Erster Bürgermeister