

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der wirksamen Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Sulzberg ist gemäß § 6a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Markt Sulzberg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Genehmigung erfolgte durch das Landratsamt Oberallgäu mit Bescheid vom 07.08.2025, die Bekanntmachung erfolgte am 21.08.2025 über das Bürgerblatt.

Der Flächennutzungsplan sieht bisher vor, dass an dieser Stelle die Wohnbaufläche eingegrünt wird und in landwirtschaftliche Fläche übergeht. Nun werden diese Darstellungen durch eine Sonderbaufläche „Intensivpflege für junge Menschen“ ersetzt, die ebenfalls eine Eingrünung erhält. Ziel ist, den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kinderintensivpflege Spitzmichl“ zur Realisierung zu bringen. Aus dem Flächennutzungsplan wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan damit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt.

Die Gemeinde hat in der Begründung zur gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans ihre Standortentscheidung im Umweltbericht dargelegt. Von fünf Alternativflächen ist die gegenständliche Fläche durch den Markt zur Entwicklung des Vorhabens als geeignet angesehen worden. An einer Stelle konkurrierte das Vorhaben mit einer beabsichtigten Geflüchtetenunterkunft. Im Verfahrensverlauf wurde für diese ein anderer Standort gewählt, jedoch erfolgte dies nach Abschluss der Standortwahl, weiter im bereits fortgeschrittenen Planungsverlauf. Die Entscheidung der Änderung der Darstellung zur Sonderbaufläche wurde getroffen, um besser dem konkreten Vorhaben zu entsprechen, auch, wenn eine entsprechende Nutzung auch z.B. in einem allgemeinen Wohngebiet möglich gewesen wäre. Die alternativen Flächen werden für Parkplätze oder beabsichtigte Bauleitplanungen für Wohnbau benötigt, bzw. wiesen zu geringe Größen auf, um die Wahl auf sie fallen zu lassen.

Verfahrensbeschreibung:

Nach Vorbetrachtungen und Beratungen wurde am 20.06.2024 in öffentlicher Sitzung durch den Marktgemeinderat die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Aufstellung beschlossen und dem vorgelegten Vorentwurf zugestimmt. Mit der Bekanntmachung am 11.07.2024 wurde auf die frühzeitige Information der Öffentlichkeit durch Auslegung und Einstellen ins Internet im Zeitraum vom 15.07.2024 bis 19.08.2024 mit zeitgleicher Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hingewiesen.

Die zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingeholten Stellungnahmen und Einwendungen wurden in der Sitzung vom 12.12.2024 zur Kenntnis genommen und abwägend behandelt. Nach eingehender Beratung wurde dem Entwurf für die Änderung des FNP zur Veröffentlichung gebilligt. Zum Entwurf wurden zusätzlich zur Planzeichnung ein Umweltbericht und eine Begründung mit ausführlicher Darlegung der planerischen Grundlagen und Konzepte ergänzt. Ein Bodengutachten und die Eingriffsbetrachtung wurde Bestandteil der Unterlagen. Flankierend wurde auch die Verkehrserschließung vorab durch ein Fachbüro konzipiert.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 09.01.2025. Darin wurde auf die Veröffentlichung im Zeitraum vom 10.01.2025 bis 10.02.2025 mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Die Unterlagen lagen zur Veröffentlichung im Markt zu den üblichen Öffnungszeiten und wurden im Internetportal des Marktes zur Einsichtnahme durch Jedermann zur Verfügung gestellt.

Die im Verfahren von der Öffentlichkeit vorgebrachten Einwendungen (Verstoß gegen das Trennungsgebot; Störung des Gebietscharakters des angrenzenden Wohngebiets; unzureichende Verkehrsanbindung; Nachbarschutz; Standortentscheidung; Niederschlagswasser; Wirkung des Baukörpers) wurden durch den Markt abgewogen. Die Darstellungen im FNP sind im Ergebnis durch den Umgang im Rahmen der Abwägung nicht betroffen. Auf der Bebauungsplanebene wird eingehender auf die vorgebrachten Punkte eingegangen.

Die zur Veröffentlichung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung am 26.06.2025 abwägend behandelt und der Feststellungsbeschluss gefasst.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind nicht aufgetreten. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Der Eingriff und dessen Kompensation wird auf Bebauungsplanebene behandelt.

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides wird die Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Sulzberg rechtswirksam.