

# Umweltbezogene Stellungnahmen zur Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kinderintensivpflege SpitzMichl" mit 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstimmungen in ihrem vollen Wortlaut.

## **1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Stimmungen, wie sie zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden.  
Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 10.07.2024 und Termin zum 19.08.2024

### **1.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten, mit Schreiben vom 31.07.2024/4612-41-12**

#### **Stellungnahme:**

(Fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit)

„Der geplante Bebauungsbereich umfasst Flächen, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden. Die Umwandlung dieser Flächen führt zu einer direkten Reduzierung der verfügbaren landwirtschaftlichen Nutzflächen. In Anbetracht der bereits angespannten Situation in der Landwirtschaft hinsichtlich Flächenverfügbarkeit und -qualität ist jede Reduzierung von landwirtschaftlich nutzbarem Boden kritisch zu bewerten.

Die Hinweise zu den landwirtschaftlichen Emissionen werden begrüßt.

Ist in der weiteren Planung eine Ausweisung von Ausgleichsflächen notwendig, sollten aus landwirtschaftlicher Sicht bei der Planung von Ausgleichsflächen grundsätzlich landwirtschaftliche Ertragsflächen geschont werden und Flächen herangezogen werden, die wenig ertragreich und schwierig zu bewirtschaften sind.

Der Ausgleich sollte nach Möglichkeit durch Aufwertung der Grünflächen im Geltungsbereich oder Aufwertung bestehender Ausgleichsflächen erfolgen, um den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren.“

### **1.2 Bayerischer Bauernverband, Kempten, mit Schreiben vom 21.08.2024 / LM, 21.08.2024**

#### **Stellungnahme:**

1. „Die Entwässerung der versiegelten Fläche darf keinerlei negative Auswirkungen auf umliegende (landwirtschaftliche) Grundstücke haben. Das Niederschlags- und Oberflächenwasser muss deshalb über geeignete und ausreichend dimensionierte Maßnahmen, entweder auf dem Grundstück versickert oder abgeleitet werden.
2. Während der Bauphase und auch nach Fertigstellung des Projektes ist die Zufahrt zu den angrenzenden bzw. angeschlossenen landwirtschaftlichen Grundstücken jederzeit zu ermöglichen

Dankenswerterweise wurden beim Entwurf der Satzung bereits die Faktoren der landwirtschaftlichen Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) und die Möglichkeit der weiteren Entwicklung der Betriebe um Umkreis bereits mit aufgenommen, diese sind mit in die endgültige Fassung der Satzung zu übernehmen.

Trotz der unseres Erachtens sinnvollen Verwendung der Flächen, weisen wir auf den sparsamen Umgang mit der Ressource Boden hin. Insgesamt müssen wir aus landwirtschaftlicher Sicht jeden Verlust von Produktionsflächen äußerst kritisch beurteilen.

Wir bitten höflich, dies konkret in Ihren Planungen und der Satzung umzusetzen und regen weiter an, die vorgenannten Duldungsverpflichtungen in Form einer Grunddienstbarkeit in die jeweiligen Grundbücher aufzunehmen.

Für zukünftige Planungen bitten wir außerdem, bei etwaigen nötigem arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuverderst auf die Möglichkeiten produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (mit institutioneller Sicherung) oder auch den Ausgleich über Öko-Punkte in Anspruch zu nehmen. Für eine diesbezügliche Beratung steht Ihnen auch gerne die Bayerische KulturLandStiftung in München zur Verfügung.“

### **1.3 Landratsamt Oberallgäu, Kreisbrandrat, Durach, mit Schreiben vom 16.07.2024**

#### **Stellungnahme:**

aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.
2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.
3. Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.“

#### **1.4 Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen, mit E-Mail vom 16.08.2024**

##### **Stellungnahme:**

„zur geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung seitens der Fachstellen Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Immissionsschutz, Kreisbrandrat und Bodenschutz am Landratsamt Oberallgäu Stellung.

An diesem Standort ist aus Sicht der Ortsplanung eine intensive Auseinandersetzung mit der Topographie unerlässlich. Die Schnittdarstellungen deuten an, dass eine Integration der Anlage in das Gelände versucht werden soll. Um eine sensible Integration sicherzustellen, muss die Planung am Modell entwickelt und überprüft werden. Stützmauern müssen, auch in den Außenanlagen, auf ein Minimum beschränkt werden.

Eine weitere Herausforderung für das Projekt wird sein, dass, trotz der (wahrscheinlich) organisatorisch erforderlichen hohen Einfriedungen, nicht der Eindruck einer abgeschotteten Anlage entsteht. Tiefergehend können wir uns im weiteren Verfahren erst äußern, wenn umfangreichere Plandarstellungen (Grundrisse, Ansichten) vorgelegt werden.

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kinderintensivpflege SpitzMichl“ bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken: Das Vorhaben ist am südöstlichen Rand von Sulzberg geplant. In der näheren Umgebung sind Wohnnutzungen im Westen und landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden, Osten und Süden. Das Vorhaben dient einer Betreuungseinrichtung für Kinder mit besonderem Pflege- und Betreuungsbedarf. Insgesamt sind zum Vorhaben 19 Stellplätze vorgesehen. Durch das Vorhaben ist in der Nachbarschaft mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist, wie unter § 7 7.6 der Satzung beschrieben, eine prüffähige Eingriffsbilanzierung mit Ausgleich zu erstellen, aufzunehmen und im weiteren Verfahren vorzulegen.

Auf der Fl.Nr. 64 sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Boden weist im Kataster eine hohe Grünlandgrundzahl auf. Die Vorlage einer Ausarbeitung zur Aushubentsorgung sieht der Entwurf bereits vor. Der im Süden vorgesehene Wall bietet sich hierfür an, soweit die bautechnische Eignung gegeben ist.

Gegen das Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

(Die Stellungnahme des Kreisbrandrats haben wir beigefügt.)

Auf die Solarpflicht des Art. 44a Bayerische Bauordnung wird hingewiesen. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Klimaschutzes sind vom Markt Sulzberg weitergehende Festsetzungen hinsichtlich der Strom- und Wärmezeugung durch Erneuerbare Energien zu prüfen.

Unter Punkt 5.2 der Begründung ist anstelle von § 12 BauNVO auf § 11 der BauNVO zu verweisen.

Hinsichtlich der Anforderungen der Landesplanung verweisen wir auf die Stellungnahmen der Raumordnungsbehörden.

Ein weitergehendes Äußerungsrecht behalten wir uns für das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ausdrücklich vor.“

#### **1.5 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 14.08.2024/1-4622-OA 140-18861/2024**

##### **Stellungnahme:**

„Altlasten und Bodenschutz

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 (2023-10) zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Wasserversorgung

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

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

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

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob einschließlich des Altbestandes im Entwässerungsgebiet eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Planung berücksichtigt werden können.

Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m<sup>2</sup> ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) bzw. TREN OG (Oberflächengewässer) möglich.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Uns sind im Planungsbereich keine Oberflächengewässer bzw. keine rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete oder Erkenntnisse über abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse bekannt.

Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des

§ 2 WHG o- der Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.

Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

Wild abfließendes Wasser/ Sturzfluten

Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines stark geneigten Geländebereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

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

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

Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

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

Wir verweisen auf die entsprechenden Anforderungen (insbes. Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das Landratsamt Oberallgäu erhält Abdruck dieses Schreibens per Email."

## **2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Stellungnahmen, wie sie zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung durch öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 15.07.2024 bis 19.08.2024.

### **2.1 Bürger 1, mit E-Mail vom 26.06.2024**

#### **Stellungnahme:**

„Als alleinerziehende und Vollzeit berufstätige Mutter von 4 Kindern fehlte mir leider bis heute die Zeit, mich mit dem „Bauprojekt-Vorhaben“ am Nachbargrundstück auseinanderzusetzen.

Ehrlich gesagt ging ich davon aus, dass ich darüber persönlich informiert werden würde - ich bin enttäuscht - nein, schockiert ist eher das Wort - dass ich davon erst von allen Nachbarn der Straße erfahren musste, ohne dass jemals das Gespräch mit mir gesucht wurde.

Hiermit wollte ich persönlich und schriftlich mitteilen, dass ich vollkommen gegen diesen Projekt bin und alles in meiner Macht versuchen werde, damit dieser Projekt nicht umgesetzt wird. Gründe dafür sind bereits ausreichend von meinen Nachbarn erläutert worden. Bei Bedarf bin ich gern bereit, diese Gründe erneut auszuführen.

Auch aus ärztlicher und Psychotherapeuten Sicht ist es meines Erachtens nicht zielführend, dieses Projekt im Ortskern von Sulzberg umzusetzen. Wie sie bestimmt wissen sind traurigerweise Kinder, die u.a. beatmet werden, nicht in der Lage Spaziergänge zu unternehmen oder die Umgebung zu genießen und brauchen - genauso wie ihre Familien - viele Ruhe und sicherlich keinen Wohnplatz direkt am Wanderweg- was ein Baugrundstück außerhalb des Ortskerns viel sinnvoller machen würde.“

### **2.2 Bürger 2 (Anwohnergemeinschaft Pfarrweg), mit Schreiben vom 30.06.2024**

#### **Stellungnahme:**

„aufgrund der Bürgerinformation am 17.06.2024 sehen wir als direkte Anlieger folgende Punkte die gegen die Errichtung der Kinderintensivpflege im Pfarrweg sprechen:

1. Das zu hohe Verkehrsaufkommen. Angenommen wird hier laut Fr. Google eine Fahrt pro Stunde am Tag. Bei 43 Mitarbeitern, Schulbusverkehr, Therapeutenverkehr, Arztbesuchen, Krankentransporten, Besuchen etc. scheint dies unrealistisch.
2. Die psychische Belastung der momentan im Pfarrweg lebenden Kinder.
3. Negative Auswirkung auf die Lichtverhältnisse (Beschattung der Bestandsgebäude durch die Pflegeeinrichtung)
4. Nicht absehbarer negativer Einfluss auf die Ableitung des Niederschlagswassers im Bereich des hinteren Pfarrweges.
5. Den massiven Wertverlust der Bestandsimmobilien
5. Begegnungsverkehr auf der teilweise nur 3,7 - 4,5 Meter (im Winter deutlich weniger) breiten Straße nicht möglich.
6. Bereits jetzt gibt es im Pfarrweg erheblich zu wenige Parkplätze. Die Situation würde durch die Errichtung der Einrichtung nochmals verschärft.

Aus diesen Gründen sprechen wir uns gegen die Errichtung der Kinderintensivpflegeeinrichtung auf dem Flurstück Nr. 64 im Pfarrweg aus.“

### **2.3 Bürger 3-8, mit Fax vom 19.08.2024/ Az 1249/24AW/pf, durch RA Weisbach, Kanzlei Meidert & Kollegen, Augsburg**

#### **Stellungnahme:**

„[Vollmachtshinweis zur jeweiligen Mandantschaft]

Namens und im Auftrag unseres Mandanten erheben wir die nachfolgenden Einwendungen gegen die vom Markt Sulzberg beabsichtigten Bauleitverfahren, die Kinderintensivstation SpitzMichl betreffend.

Die darzulegenden Einwendungen betreffen sowohl den mit der Kinderintensivstation SpitzMichl verbundenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch die 16. Änderung des Flächennutzungsplans.

#### **I. Verstoß gegen das Trennungsgebot**

Das beabsichtigte Bauvorhaben Kinderintensivpflege SpitzMichl ist an dem vorgesehenen Standort aus bauplanungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig. Die beabsichtigte Planung verstößt gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, wonach schutzwürdige Wohngebiete anderen Nutzungsarten so zuzuordnen sind, dass eine ausreichende Trennung gewährleistet ist (vergleiche Bundesverwaltungsgericht ZfBR 2020, 170, 171 f.)

Das Bundesverwaltungsgericht entschied in seinem Beschluss vom 28.02.2008 (Az. 4B 60/07, OVG Weimar), dass ein Dialysezentrum mit 33 Behandlungsplätzen, das mit dem hier vorliegenden Bauvorhaben vergleichbar ist, in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig ist. Die den Baugebieten der §§ 2-9 BauNVO allgemein (regelmäßig) zugewiesenen Nutzungsarten sind ebenso wie die Vorhaben, die ausnahmsweise zugelassen werden können, unzulässig, wenn sie den jeweiligen Gebietscharakter gefährden und deshalb gebietsunverträglich sind. Das gilt auch für „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“.

Ein Vorhaben, wie im Fall des Bundesverwaltungsgerichts ein Dialysezentrum oder hier eine Kinderpflegestation, ist insbesondere deswegen gebietsunverträglich, da es wegen seines räumlichen Umfangs und der Größe seines betrieblichen Einzugsbereichs, der Art der Betriebsvorgänge und der Intensität des Zu- und Abgangsverkehrs generell, typischerweise geeignet ist, den Gebietscharakter zu stören. Nach der Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts kommt es nicht entscheidend darauf an, ob die mit der beabsichtigten Nutzung verbundenen immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden. Die geschützte Wohnruhe ist nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmsituation. Bei dem Kriterium der Gebietsverträglichkeit geht es um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Wohngebietscharakter als solchen stören (BVerwGE 116, 155 = NVwZ 2002, 1118). Unerheblich ist es, ob das Bauprojekt im allgemeinen Wohngebiet selbst oder im unmittelbaren Anschluss daran verwirklicht werden soll.

Hier gefährdet die konkrete Zweckbestimmung des Bauvorhabens den Gebietscharakter und widerspricht der Eigenart des Baugebiets. Ferner sind mit dem Bauprojekt unzumutbare Belästigungen und Störungen der Nachbarschaft verbunden. Die Kinder, die in der Kinderintensivstation aufgenommen werden sollen, bedürfen — leider — intensivmedizinischer Versorgung, insbesondere sind diese teilweise auf Fremdbeatmung angewiesen. Dies ist selbstverständlich bedauerlich. Gleichwohl führt diese spezielle Konzeption der Einrichtung dazu, dass täglich mit lärmintensiven Einsätzen bzw. An- und Abfahrten zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen sind. Darüber hinaus bedarf diese fachspezifische medizinische Versorgung ein tägliches Herbeischaffen von speziellen Medikamenten und medizinischen Mitteln, Sauerstoffvorräte usw. Dies stellt nicht nur ein erhöhtes Gefahrenpotenzial im Falle eines Brandes dar, sondern führt zu immer währendem hochfrequenten Zu- und Abfahrverkehr, angefangen vom Bereitstellen des notwendigen medizinischen Equipments, das durch Spezialtransporte jeweils einzeln erfolgt, über das Abführen der verbrauchten Mittel durch Sondertransporte. Des Weiteren ist der erhöhte Bedarf an Lebensmitteln und Getränken zu betonen, die ebenfalls täglich herangeschafft werden. Damit verbunden ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie insbesondere auch tägliche Lärmemissionen zu allen Tages- und Nachtzeiten.

Auch losgelöst von der Versorgung der Einrichtung verhält es sich bei der konkreten Zweckbestimmung des Bauvorhabens so, dass die Kinder ohne ihre Eltern untergebracht werden. Es ist ein natürliches Bedürfnis der Eltern, Geschwister, Großeltern, Verwandte und Freunde, die Kinder täglich, gegebenenfalls mehrfach zu besuchen. Dies ist in menschlicher Hinsicht absolut verständlich. Gleichzeitig führt auch dies jedoch wieder zu einem erhöhten Fahraufkommen, das ausschließlich über das Wohngebiet, in dem auch unserer Mandant wohnt, zu bewerkstelligen ist. Auch in diesem Punkt ist daher mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, was sodann wieder zu unzumutbaren Lärmemissionen führt.

Gemäß der Baunutzungsverordnung können Einrichtungen der wohnortnahen gesundheitlichen Versorgung gebietsverträglich sein. Damit will der Gesetzgeber dem Bedürfnis der umliegenden Bevölkerung nach einer ausreichenden und wohnortnahen medizinischen Versorgung Rechnung tragen. Bei der hier vorliegenden speziellen Konzeption der Kinderintensivpflege handelt es sich jedoch gerade nicht um eine wohnortnahe, gesundheitliche Versorgung der im Umgriff liegenden Bevölkerung. Der Gedanke einer patientennahen medizinischen Versorgung der kurzen Wege wird hier nicht erfüllt. Der Verordnungsgeber hat § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wissentlich so ausgestaltet, dass eine wohnortnahe gesundheitliche Versorgung in Gestalt einer Anlage für gesundheitliche Zwecke nur dann zulässig ist, wenn die Anlage wohngebietsverträglich ist. Dies ist, wie unsere vorangegangenen Ausführungen zeigen, hier nicht der Fall.

Für die von uns vertretene Ansicht, dass das Bauvorhaben Kinderintensivpflege SpitzMichl an dem vorgesehenen Ort gebietsunverträglich und daher unzulässig ist, spricht auch die ursprüngliche Planungsabsicht der Gemeinde. Noch in der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 25.06.2012 wird zu dem nun mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplanten Bereich gemäß § 3 festgesetzt, dass hier ausschließlich Wohngebäude zulässig seien. Bei der Kinderintensivpflege handelt es sich jedoch nicht um ein Wohngebäude in diesem Sinne.

## **II. Unzureichende Verkehrsanbindung/Rettungswegsituation**

Pur das Bauprojekt ist die Erschließung nicht in ausreichender Weise gesichert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verkennt die Ausmaße des erforderlichen Platzbedarfs des erhöhten Verkehrsaufkommens und lässt auch den Grundsatz außer Acht, dass bereits im Bauleitverfahren solche Probleme aufzugreifen und zu lösen sind, Die derzeitige Situation lässt keinen Begegnungsverkehr zu. Die Verbreiterung des Straßenniveaus gemäß Planentwurf ist unzureichend. Die Festsetzungen in der Bauleitplanung werden ebenfalls keinen Begegnungsverkehr erlauben. Zu berücksichtigen ist auch der Schwerlastverkehr, in dem medizinische Mittel und die Grundbedarfsversorgung der Patienten wie Angestellten eben nicht durch gewöhnliche Pkw, sondern durch Lkw erfolgt. Unberücksichtigt bleibt des Weiteren, dass die wohnortnahe Bevölkerung ebenfalls diesen Feldweg nutzt, dies auch mit Fahrrad, durch Kinder etc. Es mangelt auch an einem Gehsteig. Hinzu kommt noch die unzureichend gelöste Parksituation. Die festgesetzten Stellplätze sind in ihrer Art und Anzahl weitaus zu gering bemessen. Es wird daher auf die anliegenden Straßen, als Parkplatz ausgewichen werden, Dies ist nicht nur eine unerträgliche Situation für die Anwohner, sondern stellt schlichtweg eine unzureichende Sicherstellung der Rettungswege dar. Auch aus diesen Gründen erweist sich die angedachte Bauleitplanung als unzulässig.

## **III. Nachbarschutz:**

Die Verwirklichung des Bauprojekts ist nicht nur generell bauplanungsrechtlich unzulässig, sondern lässt darüber hinaus gebotene Schutzmaßnahmen zugunsten der Nachbarschaft vermissen. So fügt sich die Kubatur des Planungsprojekts in keiner Weise in den Bestand ein. Unbeachtet bleiben auch die Höhenlage des geplanten Baukörpers und damit dessen erhabene optische Wirkung im Gesamtgefüge. In Hinblick auf die Größe des Projekts bedarf es größerer Abstandsflächen als 0,4 h. Es fehlen Festsetzungen dahingehend, dass gerade die westlich des Gebäudes verlaufende Stegverbindung nicht

als Terrasse genutzt werden darf. Der längere Aufenthalt von Personen auf dieser Vorrichtung beschneidet die Intimsphäre der Nachbarschaft in unangemessener Weise.

Auch im übrigen sehen die Planentwürfe keine besonderen, der Planung angemessenen Vorkehrungen hinsichtlich Sicht- und Lärmschutz vor.

Zusammenfassend ist der vorgesehene Standort für das Vorhaben schlicht ungeeignet und verletzt die Nachbarn in ihren nachbarschützenden Rechten. Es wird daher angeregt, von der beabsichtigten Planung Abstand zu nehmen.

Weiteren Schriftverkehr in dieser Angelegenheit bitten wir ausschließlich über unsere Kanzlei vorzunehmen. Über das Ergebnis der Behandlung unserer Einwendungen sowie das weitere Verfahren bitte wir, uns entsprechend zu unterrichten.“