

Markt Sulzberg
Landkreis Oberallgäu



vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Kinderintensivpflege SpitzMichl“

gem. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

Vorentwurf
i. d. Fassung vom 20.06.2024

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Planzeichnung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

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

Satzung des Marktes Sulzberg
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Kinderintensivpflege SpitzMichl“
gem. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Sulzberg folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der östlichen Ortslage von Sulzberg, südlich der Jodbadstraße am östlichen Ende südlich des Pfarrwegs. Er umfasst das Grundstück mit Teilflächen der Fl. Nr. 64 (TF) und 81 (TF, Pfarrweg), Gemarkung Sulzberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,4 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung mit Verfahrensmerkmalen, jeweils in der Fassung vom 20.06.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigelegt.
- 2.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach § 12 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Satzung.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Intensivbetreuung für junge Menschen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 3.1.1 Es dient der Errichtung von Gebäuden und Nutzungen für gesundheitliche Zwecke i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
 - 3.1.2 Es sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, für die sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies umfasst insbesondere die nachfolgenden Nutzungen:
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke für betreuungsbedürftige junge Menschen (siehe § 7 Abs. 1 Nr. 4 SGB VIII)
 - Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal mit Sozialräumen
 - Verwaltungs- und Mehrzweckräume
 - Nebenanlagen sowie dafür erforderliche Stellplätze mit deren Zufahrten
 - einschließlich Anlagen zur Erzeugung oder Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ = 0,6), sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH=10 m) bestimmt.
 - 4.1.1 Im Übrigen gelten die Höhenangaben für die baulichen Anlagen, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen sind.
- 4.2 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
- 4.3 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO nach Art. 6 Abs. 5 mit 0,4 H.

§ 5 Bauweise / überbaubare Flächen

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Für Garagen und Nebenanlagen gelten zudem die Flächen nach 15.3 PlanZV.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- 6.1 Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen. Die Verkehrsübersicht darf nicht eingeschränkt werden.
An Abholtagen darf die Wendefläche für die Müllfahrzeuge nicht blockiert werden.
- 6.2 Es gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), wobei an Stelle von Anlage 1 für die Anzahl der Stellplätze die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebene Zahl maßgeblich ist.
- 6.3 Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur im erforderlichen Maße versiegelt werden. Schotterrasen und Rasenpflaster (mit mind. 30 % Fugenbild) sind zulässig.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege oder Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Bei der Vorgartenbepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder Einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.
- 7.2 Die Pflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen. Ausgefallene Pflanzungen sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 7.3 Auf dem Baugrundstück sind pro 400 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden.
Als Teil der Eingabeunterlagen ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan beizufügen.
- 7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten. Die Pflanzabstände nach Art. 47 – 50 AGBGB sind einzuhalten.

<u>Bäume (Wuchsklasse)</u>	Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm / St. U. 10 -12
Acer campestre	Feldahorn (2)
Betula pendula*	Birke (1)
Carpinus betulus*	Hainbuche (2)
Prunus avium*	Vogelkirsche (2)
Prunus padus	Traubenkirsche (2)
Quercus robur*	Stiel-Eiche (1)
Salix alba	Silber-Weide (1)
Salix caprea	Palm-Weide (2)
Tilia cordata*	Winter-Linde (1)
<u>Obstbäume</u>	<u>Sträucher</u>
Mindestqualität 2 x v. H.,	Mindestqualität: 2 x v. H.
Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m	Busch: 60 –100 cm
Halbstamm, Kronenansatz 1,20 m	Solitär: 80 – 125 cm
Äpfel	
Kaiser Wilhelm	<i>Cornus mas</i>
Maunzenapfel	Kornelkirsche
Wettringer Traubenapfel	<i>Cornus sanguinea</i>
Birnen:	Roter Hartriegel
Gute Graue	<i>Corylus avellana</i>
Oberöster. Weinbirne	Haselnuss
Alexander Lucas	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kirsche:	Liguster
Hedelfinger	<i>Lonicera xylosteum</i>
Zwetschge	Heckenkirsche
Wangenheims Früh	<i>Sambucus nigra</i>
	Holunder
	<i>Viburnum lantana</i>
	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.5 Umgang mit Bodenaushub:
Oberboden ist autochthon auf Halden zu lagern und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Wie-

dereinbau ist anzustreben. Mit Ober- und Unterboden ist fachgerecht zu verfahren (siehe DIN 19731 und DIN 18915). Dem Bauantrag ist ein Konzept zum Umgang mit Aushub beizufügen.

7.6 Eingriffsbilanzierung und Ausgleich: <folgt zum Entwurf>

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 8.1 Die Höhe der Gebäude beträgt maximal 10,0 m. Es gilt das Maß von der talseitigen, natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut bzw. Attika in der senkrechten Verlängerung der traufseitigen Außenwand.
- 8.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens der untersten Geschossebene wird auf den Bereich von 722,50 bis 723,50 m üNN festgesetzt.
- 8.3 Für die Hauptgebäude gilt:
- 8.3.1 Es sind nur Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsbauten, Vordächer, Freisitz, u. dgl.) sind auch andere Dachformen zulässig
- 8.3.2 Fassaden sind in herkömmlicher Weise zu verputzen, mit Alu- oder Faserzementplatten oder mit Holzverkleidung zu versehen. Putzfassaden sind in gedeckten Farben zu halten; grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig. Die Farbgebung von Verkleidungen hat in natürlichen Holzfarben, Brauntönen, oder Anthrazit zu erfolgen. Auch Anstriche in rötlichen Brauntönen sind zulässig. Auf bis zu 50% der Ansichtsfläche sind Solarenergieanlagen zulässig.
- 8.4 Solarenergieanlagen dürfen bis zu einer individuellen Höhe von 0,90 m über der Dachfläche aufgeständert werden. Die zulässige Gesamthöhe (GH) darf durch diese Anlagen dementsprechend überschritten werden. Für Solarenergieanlagen sind unabhängig der vorgenannten Gestaltungsvorschriften dafür erforderliche andere Farbgebungen zulässig.
- 8.5 Dachbegrünung
- 8.5.1 Dachbegrünung ist zulässig. 60 % des Flächenanteils aller Dachflächen sind mit Dachbegrünung anzulegen oder mit Solarenergieanlagen auszuführen.
- 8.5.2 Dachbegrünung ist grundsätzlich intensiv zu gestalten. Der Aufbau für die Substratschicht für intensive Dachbegrünung beträgt mindestens 30 cm.
- 8.5.3 Unter Solarenergieanlagen ist auch extensive Begrünung zulässig. Die Höhe der Substratschicht beträgt hier mindestens 7 cm.
- 8.6 Zisternen:
Auf dem Grundstück ist ein Auffangvolumen von mindestens 20 m³ vorzusehen, in dem nicht versickertes Oberflächenwasser aufgefangen werden kann.
- 8.7 Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;
Wellplatten aller Art, Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; Zäune sind aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Zäune müssen, zumindest abschnittsweise, einen Abstand von mindestens 0,15 m Bodenabstand für Kleintiere einhalten. Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind nur als hinterpflanzter Maschendrahtzaun oder als Hecke zulässig. Auf die Einhaltung der Abstände nach AGBGB ist zu achten.
- 9.2 Nicht überdachte Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sind wassergebunden oder mit Pflaster herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
Dies gilt nicht für Flächen, die für Transportwege oder behindertengerechte Wegführung gestaltet werden.
- 9.3 Anfallendes Oberflächenwasser ist, soweit es keine schädlichen Stoffe enthält, aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Es darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Zu diesem Zweck muss die Bodenoberfläche möglichst wasserdurchlässig

ausgebildet werden. Die Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Nicht versickerbare Mengen sind durch Anschluss auf eigene Kosten über den bestehenden Regenwasserschacht zu entwässern.

Für die Sicherung der Bauten und Anlagen gegen das reliefbedingt zu erwartende Hang- und Oberflächenwasser hat der Vorhabenträger eigenständig zu sorgen. Die Keller sind daher wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z.B. durch die sog. „Weiße Wanne“ oder die „Schwarze Wanne“).

- 9.4 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen vor dem Gebäude zur Angleichung an das Höhenniveau des erschließenden Straßenabschnittes sind zulässig.
- 9.5 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil unterliegender Grundstücke beeinflusst werden.
- 9.6 Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und -zeit zu beschränken. In Bereichen, in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.
„Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m².
- 9.7 Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser ist im südlichen Grundstücksteil ein Erdwall (ca. ± 0,3 m) einzurichten.

§ 10 Hinweise und Empfehlungen

10.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tieraustausch, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

10.2 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

10.3 Bodenschutz

Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 11 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kinderintensivpflege SpitzMichl“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __. __.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Sulzberg, den

Gerhard Frey, Erster Bürgermeister

Anlagen:

Vorhaben und Erschließungsplan, „Kinderintensivpflege SpitzMichl, Sulzberg“, erstellt durch abtplan – architektur & stadtplanung, Kaufbeuren, jeweils i.d.F. vom 20.06.2024:

- Lageplan
- Schemaschnitte A, B, C, Längs

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 das Grundstück mit Teilflächen der Fl. Nr. 64 (TF) und 81 (TF, Pfarrweg), Gemarkung Sulzberg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,4 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

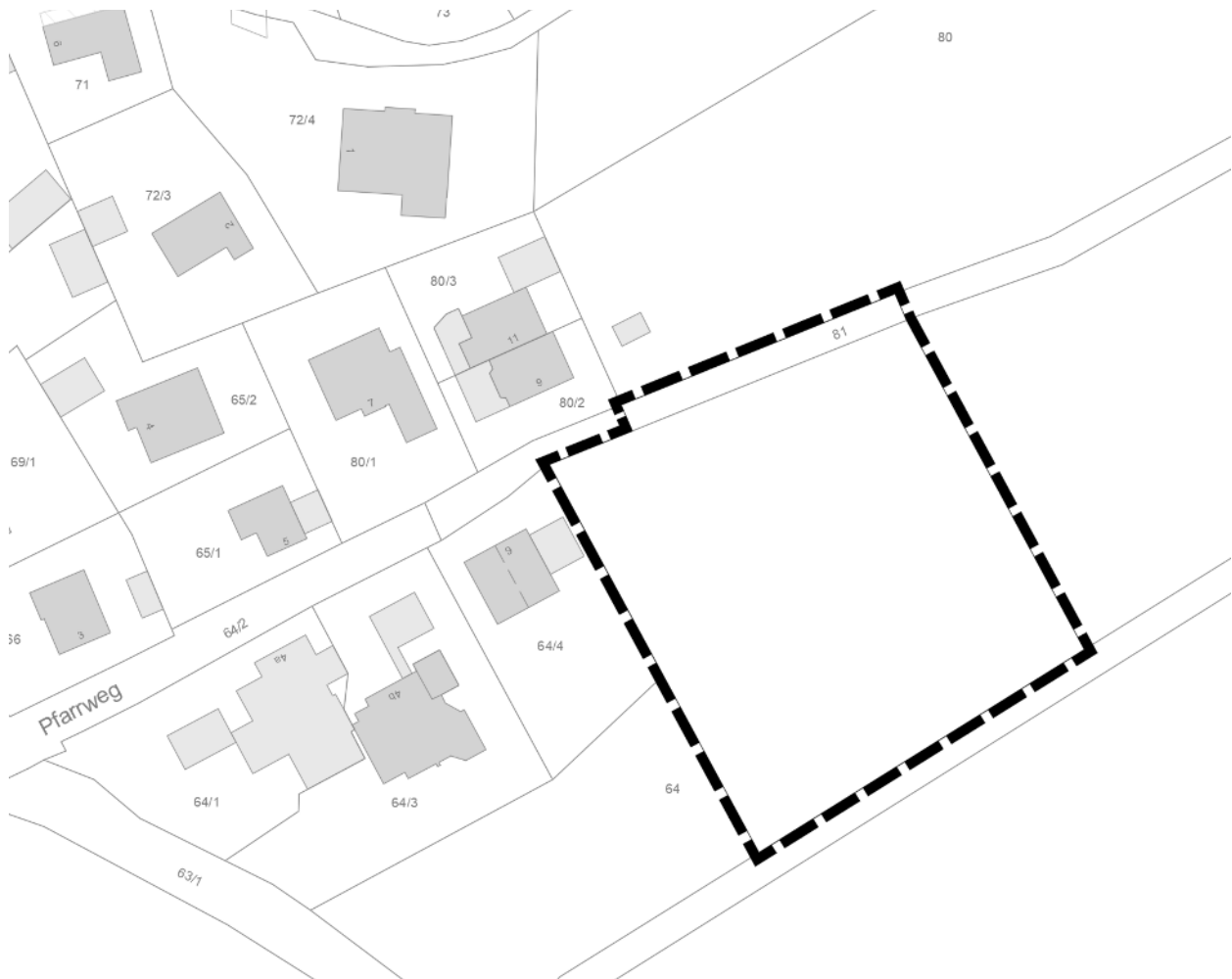


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der 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.

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)

BI 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 Neubauflächen 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.

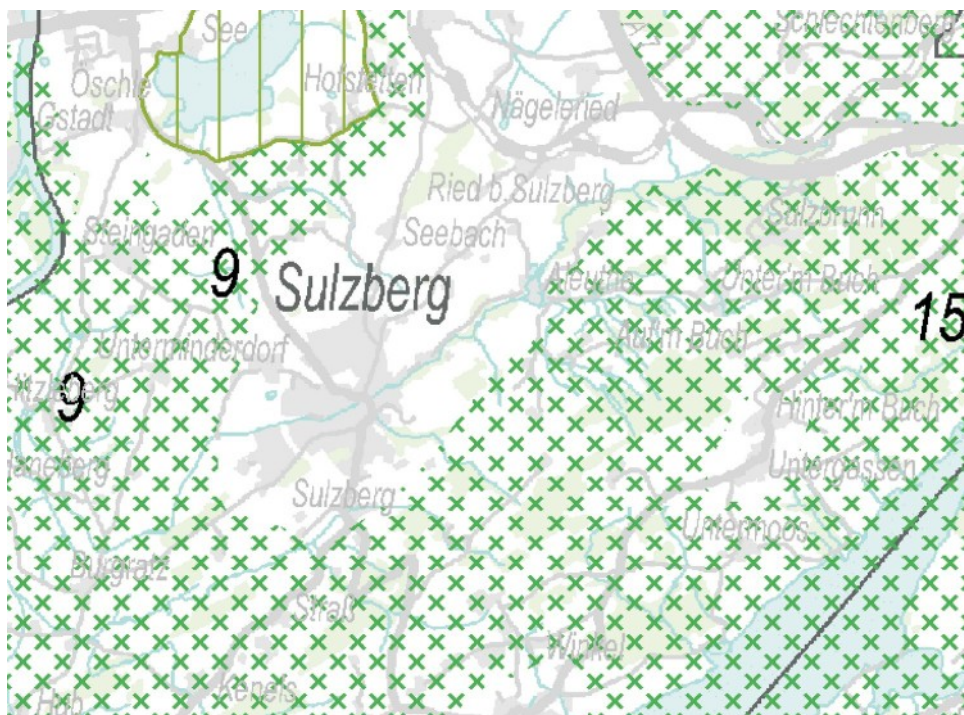


Abbildung 2: Ausschnitt RP 16, Karte 3, mit Landschaftsvorbehaltsgebieten (x)

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 Fluvialablagerungen 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 Geologie

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte und der digitalen Geologischen Karte, Maßstab 1:25.000, des UmweltAtlas Bayern der Bodenkomplex 30a / W,,g „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des UmweltAtlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit sehr guten Wasserverhältnissen (L IIc 1).

Relief: Für das Plangebiet wurde eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst. Das Gelände liegt im Bereich auf Höhen von 722,3 bis 735,2 m üNN vor. Der Feldweg liegt im Südosten am höchsten Punkt. Der tiefste Punkt liegt im geplanten Zufahrtsbereich an der bestehenden Verkehrsfläche des Pfarrwegs im Nordwesten. Der Nordosthang fällt dabei im südlichen Drittel deutlich stärker (ca. 25 cm Höhe je Laufmeter) als in den unteren zwei Dritteln (ca. 10 cm Höhenabfall je Laufmeter)

4.2 Naturraum und Klima

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 Vorhabenbereich, 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 Gehölzstrukturen (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)

4.3 Infrastruktur / Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und das bestehende Leitungsnetz anzuschließen. Hierzu muss das Leitungsnetz erweitert werden. Die ausgebaute Verkehrsfläche des Pfarrweges endet nach ca. 110 m asphaltierter Strecke auf Höhe der Fl. Nr. 80/2. Für die Müllabfuhr soll am Ostende eine Wendemöglichkeit eingerichtet werden.

Der Pfarrweg erschließt das Gebiet und bindet im Westen an die Sonthofener Straße / OA 6 an. 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.

4.4 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.

4.5 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.

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

4.6 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.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt ist durch den Pfarrweg gegeben. Bisher endet der Pfarrweg in einer ca. 4,4 m breiten Stichstraße, die in einen Feldweg mündet. Für den Vorschub der Ortslage ist auch die Erweiterung des Ortsnetzes und der Ausbau der Verkehrsfläche erforderlich.

Um die erforderliche Bodennutzung und Inanspruchnahme von Fläche zu begrenzen wird angestrebt, dass kein großer Wendekreis, sondern ein Wendehammer unter Inanspruchnahme der ohnehin zu erstellenden Zufahrt der Kinderintensivpflege erstellt wird.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Das Ortsnetz ist bis zum Vorhaben zu erweitern. Das Ortsnetz liegt bereits im Bereich des Pfarrweges vor. Für den Bereich ist eine Baugrunduntersuchung anstehend, die auch Aufschlüsse über die Untergrundsituation und den hydraulischen Kontext liefern wird.

Grundsätzlich gelten ungeachtet der Untersuchung nachfolgende Hinweise:

Um das System zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Es werden Zisternen für die Regenwasserrückhaltung empfohlen, aus denen Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung u. dgl.) gespeist werden. Es wird generell empfohlen die Brauchwasserversorgung mit eigenen Auffangeinrichtungen, auch für Dachflächenwasser, zu unterstützen.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Flächen wird ausdrücklich auch auf Mitteilungspflichten und einschlägige Regularien zum Stand der Technik verwiesen (siehe auch: „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, LfU 2016 https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf).

5.1.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

5.1.4 Versorgung (Strom, Telekommunikation, etc.)

Die Versorgungsunternehmen werden am Verfahren beteiligt.

Hinweis der Deutschen Telekom, Kempten:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PT1 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen) Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Hinweis der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring:

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet gemäß § 12 BauNVO festgesetzt. Das benachbarte Allgemeine Wohngebiete dient vorwiegend dem Wohnen. Durch den Vorhabensbezug wird konkreter auf die vorliegende Hochbauplanung abgestellt und die Voraussetzungen für den Bau des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Gebäudes für die Betreuung von Menschen mit körperlichen und / oder geistigen Einschränkungen im Einklang mit § 12 BauGB geschaffen. Gezielt wird auf die Betreuung junger Menschen (bis 27 Jahre) abgestellt, die gesundheitlicher Pflege bedürfen. Medizinischer Teil und Verwaltungsnutzungen sind dabei organisatorisch zu trennen. Dies wird konzeptionell so vorgesehen, dass im KG Parkmöglichkeiten untergebracht werden, während die Intensivpflegeteile und Gemeinschaftsbereiche im EG zu liegen kommen und schließlich der primär organisatorisch genutzte Trakt im Osten mit dem OG realisiert wird.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die städtebaulichen Maßzahlen sollen den Rahmen für die beabsichtigte Bebauung herstellen. Die geplante Gebäudehöhe soll insgesamt nicht über 10 m über dem Niveau der Erschließungsstraße im westlichen Teil liegen. Unter dem angegebenen Niveau soll kein weiteres Stockwerk entstehen, um die Bodeneingriffe zu begrenzen. Damit ist die Zufahrt zu den Parkmöglichkeiten für Betriebsangehörige im Kellergeschoss (im VEP-Lageplan noch in Grau erkennbar) ermöglicht. Der Verwaltungstrakt und die Gemeinschaftsbereiche liegen zusammen auf der Erdgeschossenebene (im VEP-Lageplan in Hellrot). Dorthin wird es eine separate Zufahrt auf Niveau des 1. Stocks geben. Der Platzbedarf der Verwaltung wird durch den mit zwei Geschossen in Erscheinung tretenden Teil (mit OG, im VEP-Lageplan in Dunkelrot) im Obergeschoss gedeckt.

Als Gebäude mit besonderer Funktion ist bewusst eine etwas abgesetzte Architektursprache gewählt worden, die mit begrünten Flachdächern agiert und bei der Gebäudehöhe am westlichen Nachbarn orientiert ist. Die Dachflächen sollen intensiv begrünt oder mit Solarenergieanlagen und extensiver Begrünung ausgeführt werden. Bei der Nutzung als Dachterrassen sind gegebenenfalls Fallsicherungen (Geländer) erforderlich.



Abbildung 4: Visualisierung des Vorhabens im Konzeptstand (West-Ansicht), kann in Details abweichen

Auf der Südseite des Gebäudes sind Terrassenbereiche vorgesehen. Auf der Erdgeschosebene wird eine Gemeinschaftsterrasse geplant. Weiter östlich wird auf dem Dach des Erdgeschosses eine Terrasse mit Steg eingeplant, der den Zugang zum Garten (Nordhang) ermöglicht.

5.4 Garagen und Nebengebäude

Es wird die GaStellV (derzeit vorliegende Fassung vom 29.11.2023) zugrunde gelegt, wobei für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze von Anlage 1 abgewichen wird. Hier gilt die im VEP dargestellte Anzahl. Zum Vorentwurf sind für die ca. 12 Patientenplätze mit Betreuungspersonal und Besuchern insgesamt 19 Stellplätze vorgesehen. Zwei leicht erreichbare stehen vor dem Eingang zur Verfügung, 11 Stellplätze sind auf KG-Niveau erreichbar und 8 Stellplätze liegen im Freien.

6. Grünordnung

6.1 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

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die Pflanzgebote werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Versiegelung soll durch Grünflächen versickerungsfähige Beläge gering gehalten werden
- Dachflächen sind zu begrünen, auch unter Solarmodulen kann zumindest extensiv begrünt werden

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung auf dem Baugrundstück erfolgt gemäß dem Freiflächenplan (folgt im VEP zum Entwurf). Dabei sind versiegelte Flächen auf das Vorhaben angepasst möglichst gering zu halten. Pflanzstandorte werden mit Pflanzgeboten in der Planzeichnung gesichert und sind entsprechend umzusetzen für die Artenauswahl der verpflichtenden Pflanzungen ist die Pflanzliste verbindlich.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen die Einrichtung harmonisch in die Landschaft einbinden und auch die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

Nach Süden hin wird durch Grünstrukturen eine Beeinträchtigung der Landschaft vermieden. Durch die Wurzeln wird ein Abrutschen des Hanges und auch die Abflussgeschwindigkeit von Niederschlagswassern reduziert, was die Versickerung begünstigt. Die Bepflanzung hat zudem einen positiven kleinklimatischen Effekt für Verdunstungsschutz, Schattenwirkung und Sauerstoffproduktion.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kinderintensivpflege SpitzMichl“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Gebietes festgesetzt.

Nach Vorliegen der Bodenuntersuchung wird das (überschlägig betrachtet) bisherig gering wertige Intensivgrünland (G11, ca. 3.825 m²) durch eine mittel-intensive Nutzung (GRZ 0,6) ersetzt.

Die Fortführung des Pfarrweges mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (befestigter Wirtschaftsweg, V32, ca. 200 m²) wird asphaltiert (V1).

Somit werden voraussichtlich $0,6 * 3.825 * 3 \text{ WP} + 1 * 200 * 3 \text{ WP} = 7.485 \text{ WP}$ als Kompensation erforderlich. Wird der 10 m breite Grünstreifen naturschutzfachlich ausgleichswirksam aufgewertet, so kann der vorgenannte Wert niedriger ausfallen.

Mit der Anlage von Zisternen, einer intensiven Dachbegrünung und umfangreicherer, grünordnerischer Maßgaben kann ein Planungsfaktor für einen Abschlag von bis zu 20 % auf den ermittelten Eingriff erreicht werden.

Eine detailliertere Abhandlung zum Eingriff nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU, 2021) und der Umweltbericht folgen zum Entwurf.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 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.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

7.3 Regenerative Energie

Die 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.

8. 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