

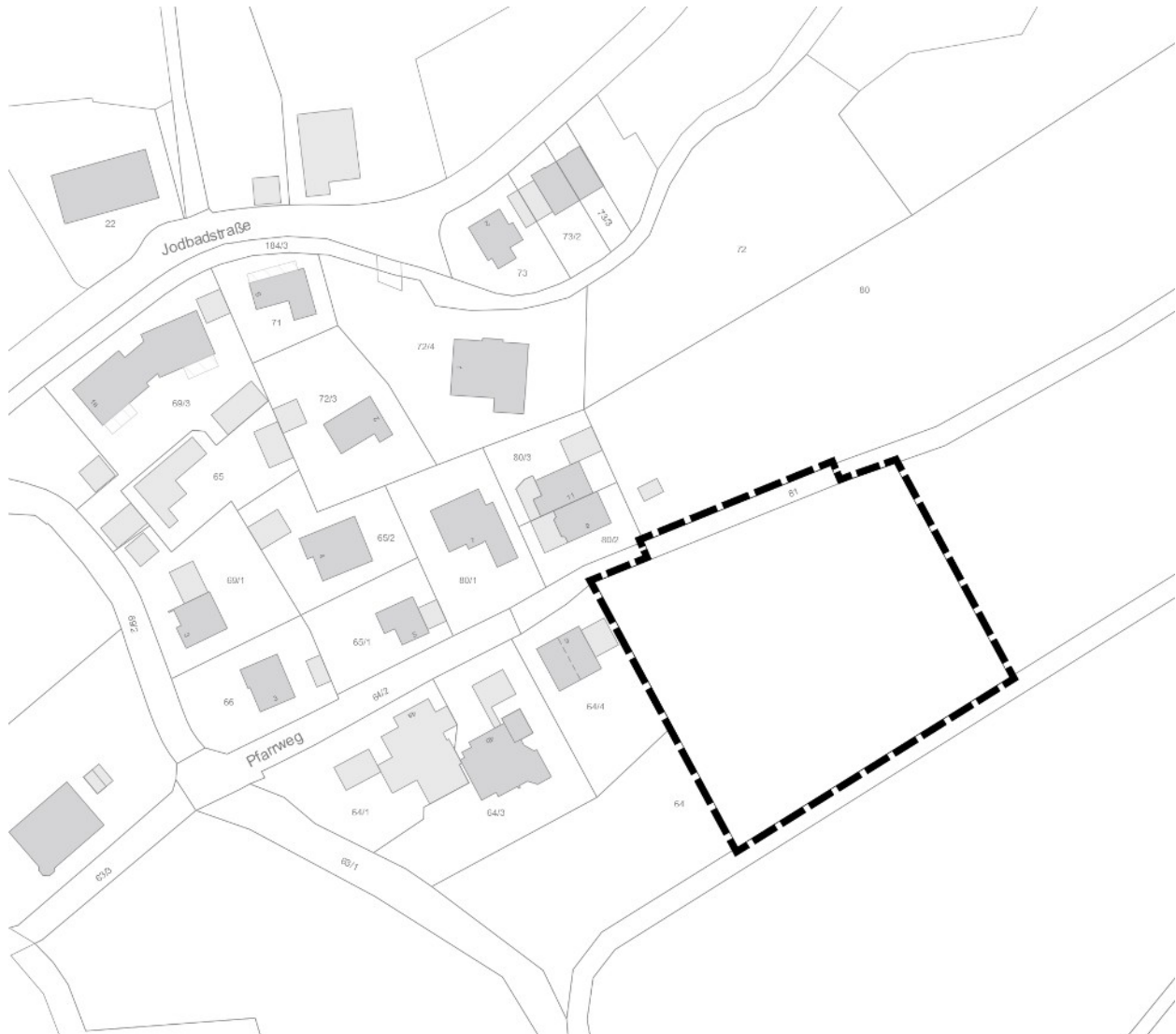
Begründung

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. 0,48 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.



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 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.

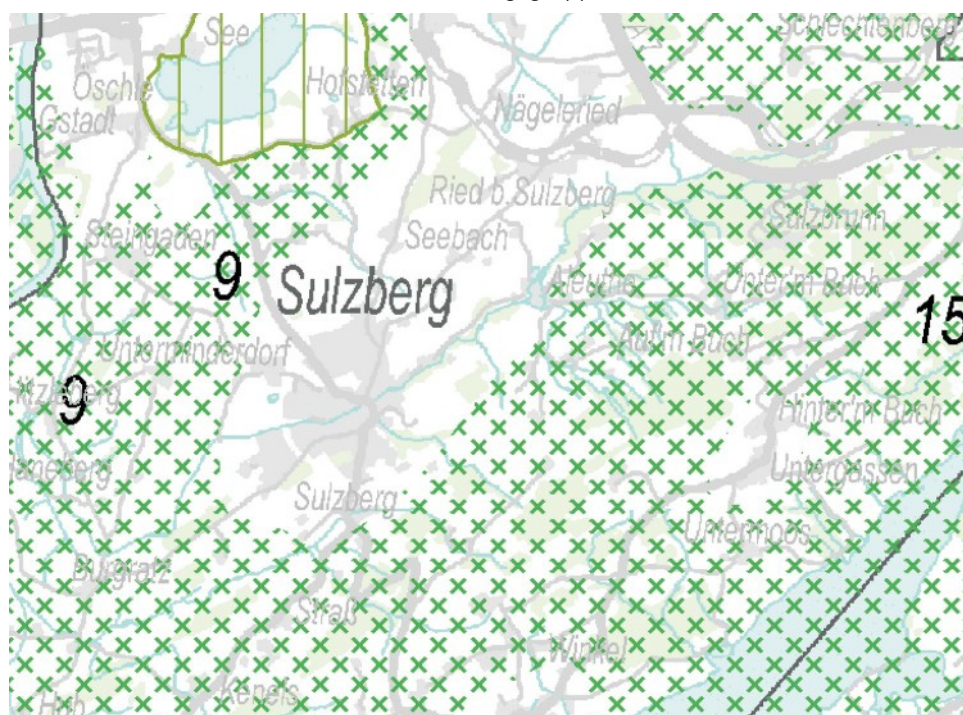


Abbildung 2: Ausschnitt RP 16, Karte 3, mit Landschaftsvorbehaltsgebieten (x)

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Sulzberg verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, erstellt durch das Büro Willi Müller, Kempten, in den Jahren 1998 ff.; dieser 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 wurden. Die dargestellte Eingrünung kann an die-

sem 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.

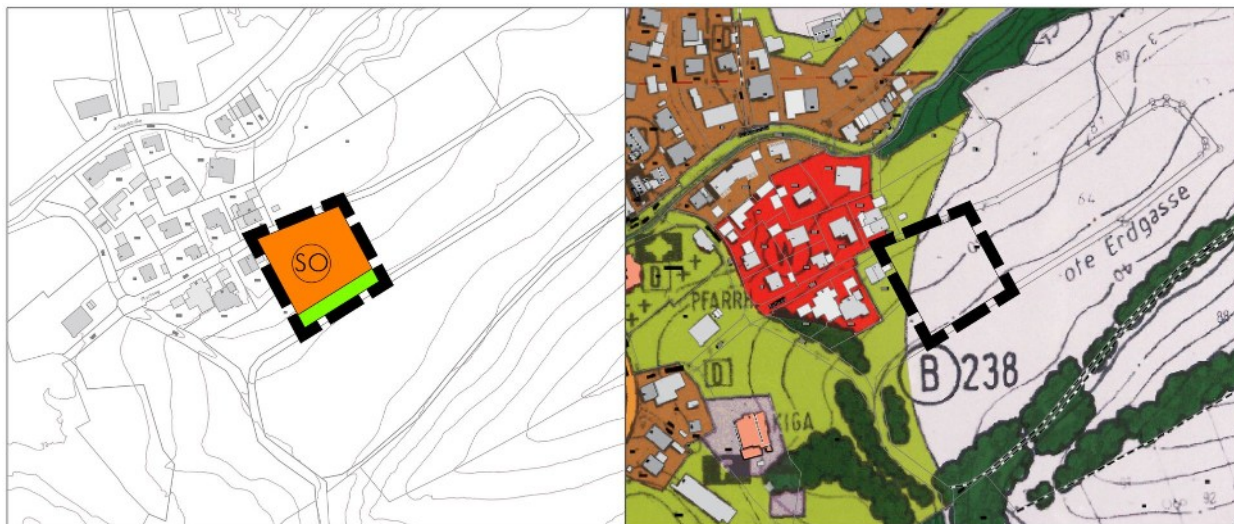


Abbildung 3: Flächennutzungsplan Sulzberg, Planung (links) und bisherige Darstellungen (rechts), unmaßstäblich

3.3 Standortalternativen

Siehe Umweltbericht Punkt 5.

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 NHN 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 im Tal des Sulzberger Baches wurden zunächst nur in den flachen Bereichen bebaut. In den nicht bebauten Lagen liegen landwirtschaftliche Nutzungen in intensiver Form vor, sofern 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 Bodendenkmalbereiche nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG) wird hingewiesen.

4.6 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. Es wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Bodenaushub soll weitmöglichst vermieden werden. Beim Umgang mit Aushub ist nach dem jeweiligen Entsorgungsweg normenkonform zu verfahren (z.B. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).

5. Planung

5.1 Betriebsbeschreibung (Fassung vom 02.04.2025)

„-ambulant betreute Wohngemeinschaft für intensivpflegebedürftige Kinder und Jugendliche-

1. Art des Betriebes und Kapazität der Anlage

Die Kinderintensivpflege SpitzMichl ist eine ambulant betreute Wohngemeinschaft, die insgesamt 12 Intensivpflegeplätze zur Verfügung stellt.

Die Babys, Kinder und Jugendlichen im Alter von 0 bis 18 Jahren leben kurz-, meist aber langfristig in Einzel- und Doppelzimmern im Haus und erhalten dort „Rund-um-die-Uhr“ ortsgebundene häusliche Pflegedienstleistungen, sowie eine spezielle auf die Bedürfnisse angepasste pädagogische Betreuung. Die hauswirtschaftliche Versorgung übernimmt eine Hauswirtschaftlerin, in Vollzeit angestellt. Zusätzlich gibt es eine Reinigungskraft, die ebenfalls, wie das gesamte restliche Personal, bei der Kinderintensivpflege SpitzMichl GmbH angestellt ist.

In den Büros im Obergeschoss arbeiten die Geschäftsführungen, die Pflegedienstleitung und Stellvertretung. Der Besprechungsraum dient für Teambesprechungen, Fortbildungen und ähnliche Veranstaltungen. Die Personenanzahl liegt dann bei ca. 20-30 Personen.

2. Aufzustellende Maschinen/Geräte, durchzuführende Bearbeitungsverfahren

Die Kinderzimmer entsprechen klassischen Kinderzimmern und sind zusätzlich, je nach Bedarf des entsprechenden Kindes mit einem von der Krankenkasse gestellten Pflegebett ausgestattet.

Mögliche mobile Geräte in den Zimmern: Beatmungsmaschinen, Vitalparameterüberwachungsmonitore, Inhalationsgeräte, Sekretabsauger, Nahrungspumpen, Lifter, außerdem Sauerstoffdruckgasflaschen und/oder Flüssigsauerstoffbehälter.

Differenziert zu einem gewöhnlichen Haushalt wird es eine Fäkalienspüle für die Entsorgung von Ausscheidungen geben und die entsprechende Behältnisse können so hygienisch einwandfrei aufbereitet werden.

Im KG befinden sich Gewerbewaschmaschine und -trockner. Hier wird die gesamte anfallende Wäsche im Haus von der Hauswirtschaftlerin gereinigt.

3. Stoffe und Stoffmengen (Sicherheitsdatenblätter siehe Anhang)

Stoffe, die gelagert/verwendet werden:

Druckgasflaschen mit verdichtetem Sauerstoff, Fassungsvermögen 2l;

Flüssigsauerstoffbehälter, Fassungsvermögen ca. 50l; zurzeit bei 4 Kindern im Einsatz;

*Desinfektionsmittel für Flächen und Hände; zwischen 30 und 50 l, vornehmlich im KG gelagert;
Medikamente: Lagerung in den Kinderzimmern, bzw. bei Kühlungsbedarf im Sterilraum*

4. Anzahl der Mitarbeitenden

Es werden 30-40 Mitarbeiter beschäftigt (je nach Vollzeit-/Teilzeitstelle), fast ausschließlich weiblichen Geschlechts.

5. Arbeitszeiten, Schichtstärken

Arbeitszeiten:

12 Stunden Dienste: 8:00 - 20:00 Uhr; 20:00 - 8:00 Uhr;

Frühdienst: 6:30 Uhr oder 8:00 Uhr – 14:15 Uhr;

Spätdienst: 14.00 Uhr – 20:00 Uhr oder 21:45 Uhr

Nachtdienst: 20:00 Uhr/21:30 Uhr – 6:45 Uhr/8:00 Uhr

Pädagogik: 8:00 Uhr – 18:00 Uhr

Hauswirtschaft: 7:00 Uhr – 15:30 Uhr an Wochentagen

Schichtstärken:

Schichtstärke am Tag: Pflege und Pädagogik: 6 Personen

Schichtstärke in der Nacht: Pflege: 3 Personen

dazu kommen Pflegeschüler: durchschnittlich 2-4 pro Tag

Die Personen der Pflege und Betreuung halten sich im EG auf, die Hauswirtschafterin zeitweise auch im KG.

6. Fahrverkehr, An- und Abfahrtszeiten

Fahrverkehr:

Früh: ca. 12 PKW und ein Van/Kleinbus in der Schulzeit

Nachmittag: 7 PKW (Verlassen/Ankommen)

Abend: 5 PKW verlassen, 3 PKW kommen

dazu: unregelmäßig Elternbesuch; meist am Wochenende 3-4 PKW;

3 Therapeuten 2x die Woche;

Lieferwagen 4 Stück einmalig über den Monat verteilt von Zulieferern für Medizinprodukte;

Bis zu 4x im Jahr LKW;

Statistisch 2x im Jahr Rettungswagen bei Notfällen, 1 6x im Jahr geplante KTW-Transporte;

Statistisch in 1-3-jährigem Rhythmus einmalig ein Bestattungswagen;

7. Lage der Stellplätze, Nutzung

Stellplätze befinden sich am Haus, werden vom Personal und Besuchern genutzt;

8. Spezialfahrzeuge (Gabelstapler o.ä.)

Kein Einsatz von Gabelstaplern oder ähnlichen Gefährten;

9. Lärmintensive Tätigkeiten

Keine lärmintensiven Tätigkeiten im/am Haus

10. Stationäre Lärmquellen

Keine stationären Lärmquellen vorhanden

11. Schalldämmmaße der Gebäude-Bauteile

Es sind keine besonderen Anforderungen an die Außenbauteile zu erfüllen.

12. Sonstige Schallschutzmaßnahmen (Schalldämpfer o.ä.)

Keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich

13. Ablüfte, Schadstoffe

Es entstehen keine Ablüfte/Schadstoffe.

14. Abluftanlagen

Es sind keine Abluftanlagen erforderlich.

15. Abluftreinigungsanlagen

Es sind keine Abluftreinigungsanlagen erforderlich.

16. Lackierarbeiten

Es werden keine Lackierarbeiten durchgeführt.

17. Betriebsflächen und Fahrwege

Zufahrt West: Fahrbahnbereich Asphalt,

Stellplätze und Zugänge sind gepflastert;

Zufahrt und Zugang Ost zum Eingang: Fahrbahnbereich Asphalt,

Stellplätze gepflastert;

18. Kontaktdaten der Betriebsinhaber [...]"

Beim Vorhaben handelt es sich demgemäß um eine eher als eine, einem Wohnheim ähnliche Einrichtung für 12 pflegebedürftige Jugendliche, die mit pflegerischer Versorgung im Schichtdienst betreut werden. Insgesamt liegt eine Nutzung mit begrenzter Lärm- und Verkehrsentwicklung vor, die sich gut in die Wohngebietsumgebung einfügen lässt.

5.2 Erschließung

5.2.1 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.

Zum Entwurf lag für die Erschließung der Vorentwurf der Straßenplanung (erstellt durch das Schwäbische Ingenieurbüro Jellen, Kempten) für die Verlängerung des Pfarrwegs vor, anhand dessen die Gestaltung von Zufahrten und die Höhenlage des Gebäudes angepasst wurde.

Es ist vorgesehen, die öffentliche Verkehrsfläche um ca. 1 m zu verbreitern und am Ende auf das Vorhaben Grundstück zugreifend um einen Wendehammer zu erweitern.

Bis zur Hausnummer 6 ist die Netto-Straßenbreite ausreichend für Begegnungsverkehr. Dahinter werden durch den Ausbau des Pfarrwegs wieder Netto-Straßenbreiten von mindestens 4,5 m erreicht. Lediglich die Engstelle zwischen Hausnummer 6 und 9 bleibt wegen des ungünstigen Flurstückszuschnitts zwischen den Flurnummern 64/4 und 80/2 so schmal, dass bei Gegenverkehr gewartet werden muss. Danach hingegen kann wegen der Übereinkunft zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer, die bisherige Breite des Flurstücks des Pfarrwegs um ca. 1 m zu verbreitert und diesen Erweiterungsstreifen auch in öffentliche Hand gegeben werden. Damit verbleiben nur noch auf einer Länge von ca. 8,2 m die vorgenannten beengten Verhältnisse.

Durch das Vorhaben werden maximal ca. 40 tägliche Fahrten (ca. 1-2 Fahrten je Stunde) zu erwarten sein – weniger, als bei einer verdichteten Wohnbebauung mit 15 Wohneinheiten und selbst hierbei noch deutlich unter der Relevanzschwelle. Die schmale Fahrbahn legt nahe, an dieser Stelle verkehrsregelnd sowohl ein Parkverbot zur Freihaltung, als auch geschwindigkeitsregelnde Zeichen (z.B. „Tempo 30“) vorzunehmen.

Die Anböschung im Norden der Verkehrsfläche wird auf dem Gemeindegrund realisiert. Im Süden des Verkehrsweges werden Abgrabungen ins Bestandsgelände für die Asphaltfläche erforderlich. Es werden Geländeverzüge und Wegeführungen zur jeweiligen Geschossebene des Vorhabens vorgesehen.

5.2.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Das Ortsnetz ist bis zum Vorhaben zu erweitern. Das Ortsnetz liegt bereits im Bereich des Pfarrwegs vor.

Für den Bereich wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die auch Aufschlüsse über die Untergrundsituation und den hydraulischen Kontext liefert.

Für den Planbereich gilt wegen des Reliefs, dass mit verstärktem Hangwasserabfluss, insbesondere bei Starkregen zu rechnen ist. Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht nachteilig beeinflusst (z.B. verstärkt auf Unterliegergrundstücke abgeleitet) werden (siehe auch § 7 Abs. 1 WHG). Am südlich gelegenen Feldweg ist ein Erdwall zur Ableitung des Wassers zulässig. Eine Einbindung in das Entwässerungskonzept der Anlage oder geeignete Ableitung auf den eignen Flächen ist vorzusehen, wobei grundsätzlich der Versickerung der Vorzug gegeben werden soll. Keller-, Bauteil- und Stützwandausführungen werden angepasst an die Hangsituation geplant.

Oberirdische oder verrohrte Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundsätzlich gelten ungeachtet der Untersuchung nachfolgende Hinweise:

Um das System zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückszufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138-1 zu beachten.

Es werden Zisternen für die Regenwasserrückhaltung empfohlen, aus denen Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung u. dgl.) gespeist werden kann. 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).

Im Plangebiet wird vorgesehen, die von Süden ankommenden Mengen an Oberflächenwasser einerseits am Gebäude entlang zu leiten und in einer Zisterne aufzufangen bzw. über Rigolen im Norden des Gebäudes entlang des Pfarrweges naturnah zur Versickerung zu bringen. Es wird ein Erdwall (ca. +0,3 m) mit vorgelagerter Mulde (ca. -0,3 m) eingerichtet. Die abgeleiteten Wasser werden zur Brauchwassernutzung gespeichert oder auf dem Grundstück versickert. Nach der Abflusskarte aus dem Umweltatlas, Erfahrungswerten und der Sturzflutbetrachtung des IB Jellen sammeln sich im westlich benachbarten Grundstück bei Starkregen größere Wassermengen. Reliefbedingt kann dies auf dem gegenständlichen Grundstück nicht verbessert werden, jedoch sind mit dem Vorhaben Maßnahmen zulässig und vorgesehen, die sicherstellen, dass es nicht zu einer Verschlechterung

für den Nachbarn kommen wird. Diese bestehen in der Errichtung eines Erdwalls zur Ableitung am südlichen Grundstücksbereich und weiteren Ableitungs- und Versickerungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene.

5.2.3 Wasserversorgung

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

5.2.4 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 78877701

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.“

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Kempten teilt mit Schreiben vom 13.08.2024 mit:

„Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung werden wir durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. In dieses Netz können wir aus einer benachbarten Trafostation einspeisen. [...]“

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 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 Wohnumfeld im Einklang mit § 12 BauGB geschaffen. Das Vorhaben umfasst die vom Vorhabenträger beabsichtigte „Ambulantbetreute Wohngemeinschaft für intensivpflegebedürftige Kinder und Jugendliche“. Gezielt wird auf die (ambulante) Betreuung junger Menschen (bis 27 Jahre) abgestellt, die gesundheitlicher Pflege bedürfen. Die Bereiche für die Pflegebedürftigen und die für Verwaltungsnutzungen sind dabei organisatorisch zu trennen. Dies wird konzeptionell so vorgesehen, dass im KG Parkmöglichkeiten untergebracht werden, während die Wohnräume mit Intensivpflege-Infrastruktur und Gemeinschaftsbereiche im EG zu liegen kommen und schließlich der primär organisatorisch genutzte Trakt im Osten mit dem OG realisiert wird.

5.4 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 Erdgeschosebene (im VEP-Lageplan in Hellrot). Dorthin wird es eine separate Zufahrt auf Niveau des ersten 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 bezüglich der Gebäudehöhe am westlichen Nachbargebäude 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.

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

5.5 Garagen und Nebengebäude

Es wird die GaStellV (zum Satzungsbeschluss vorliegende Fassung vom 23.12.2024) zugrunde gelegt, wobei die Anzahl der erforderlichen Stellplätze von Anlage 1 abgewichen wird. Hier gilt die im VEP dargestellte Anzahl. Zum Vorentwurf sind für die ca. 12 Bewohnerplätze mit Betreuungspersonal und Besuchern insgesamt 19 Stellplätze vorgesehen und so beibehalten worden. 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 und 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 der Eingabeplanung. 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.

Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 64 wird eine Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt, die als Ausgleichsfläche fungiert. Die Ausgleichsflächen sollen wie folgt gestaltet werden:

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 § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der genaue Eingriff sowie Ausgleichsflächenbedarf wurden ermittelt und in die Planung aufgenommen.

6.3.1 Kompensationsbedarf

BNT	Bedeutung	Wertp./m ³	Fläche in m ²	Beeintr. F.	Plan.-Faktor	Wertepunkte
G11 Intensivgrünland	gering	3,00	4.035,00	0,60	-0,05	6899,85
Kompensationsbedarf						6899,85

Zur Erläuterung: Da der Feldweg auf Fl.Nr. 81 (TF) ausgebaut und asphaltiert wird, ist der gesamte Geltungsbereich (Fl.Nr.n 64 TF und 81 TF) auszugleichen (beide Flächen Gemarkung Sulzberg). Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht mit 0,6 der GRZ; die aufwendige Einpassung des Baukörpers incl. Erschließung in das hängige Gelände mit dem Ziel einer Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild erlaubt einen Planungsfaktor von – 5%.

6.3.2 Kompensationsumfang

Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 64 wird eine Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt, die als Ausgleichsfläche fungiert. Die Ausgleichsflächen sollen wie folgt gestaltet werden:

Es soll auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 64, Gemarkung Sulzberg eine Fläche von insgesamt 775 m² durch Gehölzpflanzungen und Aushagerungsmahd (Details sind aus dem Pflege- und Entwicklungsplan in der Anlage zu entnehmen) von Intensivgrünland (BNT G11) zu Streuobstbeständen in Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (BNT B441, 775 m²) aufgewertet werden.

(siehe hierzu auch Anlagen von Rösel & Tochter)

Die Abteilung Naturschutz des Landratsamts Oberallgäu weist mit Schreiben vom 15.01.2025 darauf hin:

„Die Flächen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens 30 Tage nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde oder durch ein Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde im Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt einzutragen.“

Die Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginn umzusetzen. Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten und mindestens 25 Jahre lang zu pflegen.“

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. Es wird empfohlen, die Duldung über grundbuchliche Eintragungen zu sichern.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

7.3 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.

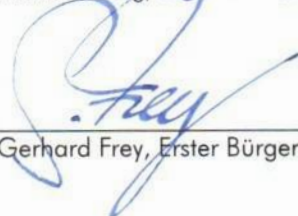
8. Kartengrundlage

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

Kaufbeuren,


Thomas Haag, Architekt & Stadtplaner

Markt Sulzberg, 25.11.2025


Gerhard Frey, Erster Bürgermeister