

Markt Sulzberg
Landkreis Oberallgäu



vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Kinderintensivpflege SpitzMichl“

gem. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

i. d. Fassung vom 31.07.2025

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Begründung
- gemeinsamer Umweltbericht

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

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. 0,48 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 31.07.2025. 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 Folgende Arten von Nutzungen sind zulässig:
 - 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
 - 3.1.3 Es sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, für die sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 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.
- 4.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird bezogen auf die Gebäudeteilabschnitte festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden der untersten Geschossebene. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Attika.
 - 4.2.1 Für den Gebäudeabschnitt 1 (Osten) gilt eine maximale GH von 10 m
 - 4.2.2 Für den Gebäudeabschnitt 2 (Westen) gilt die reduzierte maximale GH von 7 m

- 4.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens der untersten Geschossebene wird auf den Bereich von 722,50 bis 723,25 m festgesetzt.
- 4.4 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
- 4.5 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 Baugrund mindestens 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 Freiflächengestaltungsplan 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.

Bäume (Wuchsklasse)

Acer campestre
*Betula pendula**
*Carpinus betulus**
*Prunus avium**
Prunus padus
*Quercus robur**
Salix alba
Salix caprea
*Tilia cordata**

Mindestqualität: 3 x v. H.
 251 – 300 cm / St. U. 10 -12

Feldahorn (2)
 Birke (1)
 Hainbuche (2)
 Vogelkirsche (2)
 Traubenkirsche (2)
 Stiel-Eiche (1)
 Silber-Weide (1)
 Palm-Weide (2)
 Winter-Linde (1)

Obstbäume

Mindestqualität 2 x v. H.,
 Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m
 Halbstamm, Kronenansatz 1,20 m

Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H.
 Busch: 60 –100 cm
 Solitär: 80 – 125 cm

Äpfel

Kaiser Wilhelm
 Maunzenapfel
 Wettringer Traubenapfel

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Birnen:

Gute Graue
 Oberöster. Weinbirne
 Alexander Lucas

Corylus avellana Haselnuss
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Kirsche:

Hedelfinger

Sambucus nigra Holunder

Zwetschge

Wangenheims Früh

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt insbesondere für die Neophyten Thuja (*Thuja* sp.) und Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*).

7.5 Umgang mit Bodenaushub:

Oberboden ist autochthon auf Halden zu lagern und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Wiedereinbau 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 Eingriff und Kompensation:

7.6.1 Kompensationsbedarf

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

7.6.2 Kompensation

Es wird eine Teilfläche der Fl.-Nr. 64, Gemarkung Sulzberg mit insgesamt 775 m² dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Gestaltung und Pflege erfolgt gemäß dem Pflege- und Entwicklungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Entwicklungsziel: Intensivgrünland (G11, 775 m²) mit im Bestand 2.325 Wertpunkten wird zu Streuobstbeständen in Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441, 775 m²) mit 9.300 Wertpunkten.

Nettoaufwertung 6.975 Wertpunkte.

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

8.1 Für die Hauptgebäude gilt:

8.1.1 Es sind nur Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsbauten, Vordächer, Freisitz, u. dgl.) sind auch andere Dachformen zulässig.

8.1.2 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.

8.2 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.

8.3 Dachbegrünung

8.3.1 Dachbegrünung ist zulässig. 60 % des Flächenanteils aller Dachflächen sind mit Dachbegrünung anzulegen oder mit Solarenergieanlagen auszuführen.

8.3.2 Dachbegrünung ist grundsätzlich intensiv zu gestalten. Der Aufbau für die Substratschicht für intensive Dachbegrünung beträgt mindestens 30 cm.

8.3.3 Unter Solarenergieanlagen ist auch extensive Begrünung zulässig. Die Höhe der Substratschicht beträgt hier mindestens 7 cm.

8.4 Zisternen:

Auf dem Grundstück ist ein Auffangvolumen von mindestens 20 m³ vorzusehen, in dem nicht versickertes Oberflächenwasser aufgefangen werden kann.

8.5 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 mit Mulde (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 Fahrtilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, 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.

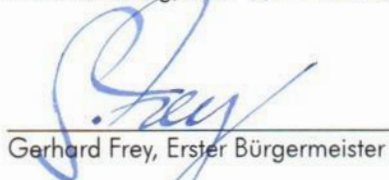
10.3 Bodenschutz

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 31.07.2025, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Sulzberg, den 28.11.2025


Gerhard Frey, Erster Bürgermeister

Anlagen zum Bebauungsplan:

Vorhaben- und Erschließungsplan, „Kinderintensivpflege SpitzMichl, Sulzberg“, erstellt durch abtplan – architektur & stadtplanung, Kaufbeuren, jeweils i.d.F. vom 10.06.2025:

- Lageplan
- Grundrisse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
- Schemaschnitte: A und Längs, B und C
- Visualisierungen (nachrichtlich): Ansichten und 3D

Pflege und Entwicklungsplan für Kompensationsflächen Fl.Nr. 64 (Teilfläche) Gemarkung Sulzberg, erstellt von H. Rösel, Landschaftsarchitekt, Schmiechen, Stand 22.07.2025 – M 1:1000

Baugrunduntersuchung Nr. 240507 vom 18.07.2024, erstellt durch ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried

Anlagen zur Begründung:

„Kompensationsberechnung nach Leitfaden 21“ und „Kartierung Geltungsbereich und Kompensationsfläche, Einstufung Biotop- und Nutzungstyp nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV“, erstellt von Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, 86511 Schmiechen, vom 25. / 26.11.2024