

Markt Sulzberg  
Landkreis Oberallgäu



Umweltbericht  
zur Bauleitplanung  
„Kinderintensivpflege SpitzMichl“

in der Fassung vom 26.06.2025

<b>Auftraggeber:</b> Markt Sulzberg Rathausplatz 4 87477 Sulzberg	Tel.: 083769201 0 Fax: 08376 9201 -40 E-Mail: info@sulzberg.de
<b>Planung Städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de
<b>Planung Eingriff und Kompensation:</b> Rösel & Tochter – Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.4661856 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de

## Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Dem Markt Sulzberg liegt ein Antrag auf die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Flächennutzungsplanänderung vor. Die Kinderintensivpflege SpitzMichl GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück mit Teilflächen der Fl. Nr. 64 (TF) am Pfarrweg ihre Betreuungseinrichtung für Kinder mit besonderem Pflege- und Betreuungsbedarf zu verlagern. Im Flächennutzungsplan i.d.F. von Februar 2000 sind die Flächen im südöstlichen Ortsbereich als ein Übergang von Wohnbauflächen zu Flächen für die Landwirtschaft auf der freien Feldflur durch Grünflächen zur Eingrünung des Ortsrandes vorgesehen. In diese ist bereits eine Erweiterung der Wohnnutzung um ein Gebäude vorgenommen worden. Zusätzlich konnte die Ortsrandeingrünung vor Ort nicht festgestellt werden, da die landwirtschaftliche Nutzung bis an die Siedlungsfläche reicht. Die Flächen werden nun als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Intensivbetreuung für junge Menschen“ ausgewiesen. Für den entstehenden Eingriff (ca. 0,4 ha) wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich (ca. 6.900 Wertpunkte) erforderlich. Neben internen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird ein zusätzlicher Ausgleich im Westen des Vorhabens erforderlich. Auf 775 m<sup>2</sup> wird hierfür die bisherig intensive landwirtschaftliche Nutzung zu Streuobstbestände in Komplex mit artenreichem Extensivgrünland geändert.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete oder anderen Schutzflächendarstellungen direkt betroffen. Im Umkreis von 500 Metern befinden sich einige Flächen, die in der Biotopkartierung Flachland Bayern als besonders schützenswert kartiert wurden und eine Ausgleichs-/ Ersatzfläche und eine Ökokontofläche aus dem Ökoflächenkataster.

- TF 11 des amtlich in der Biotopkartierung Flachland Bayern kartierten Biotops „8328-0211 Sulzberger Ach zwischen Schlechtenberg und Krotten-Moos westlich von Sulzberg“
- TF 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 des amtlich in der Biotopkartierung Flachland Bayern kartierten Biotops „8328-0238 Hecken südöstlich bis nordöstlich von Sulzberg“
- TF 1 und 2 des amtlich in der Biotopkartierung Flachland Bayern kartierten Biotops „8328-0239 Bachlauf mit Gehölzsaum und angrenzender Streuwiese südöstlich von Sulzberg“
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 174805
- eine Ökokontofläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 170544

Diese Flächen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

#### 2.1 Schutzgut Boden und Fläche

*Beschreibung:* Unter dem Plangebiet liegen Moränensedimente der Würmzeit. Die Fläche steigt von Nordwesten von 722,3 m auf 735,2 m im Südosten an.

Bodentyp: 30a, Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

Geologie: Quartär, Pleistozän, W,,g: Moräne (Till), würmzeitlich; Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)

Unter einer ca. 20 bis 30 cm starken Oberboden-Auflage folgt zunächst die Verwitterungsdecke. Dabei handelt es sich um lehmig-schluffigen Boden, mit tonig-sandigen und geringen bis hohen Kies-Anteilen. Die Verwitterungsdecke ist unterschiedlich dick, nimmt aber nach Süden hin ab. Im Norden reicht sie bis 4,4 m Tiefe, im südlicheren Teil der Fläche bis 0,8 m Tiefe. Die Verwitterungsdecke ist in Teilbereichen steif, jedoch vorwiegend weich, im Norden teils sehr weich. Unter der Verwitterungsdecke folgt in allen Bohrungen die unverwitterte Mo-

räne, die hier als Moränenkies ausgebildet ist, d.h. vorwiegend nicht bindiger (bis teils gemischtkörniger), mitteldicht gelagerter weit gestufter, sandig-schluffiger Kies, mit Anteilen von Steinen und vereinzelt Blöcken/Findlingen.

Flächeninanspruchnahme: das Plangebiet ist im FNP als Grünflächen für den Übergang zwischen Siedlungsfläche zu Landwirtschaft vorgesehen. Daraus entwickeln sich jetzt 3.440 m<sup>2</sup> Sondergebietsfläche, 600 m<sup>2</sup> private Grünfläche und 375 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 0,4 ha auf. Daran schließen ca. 775 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen an.

Bodenaushub: Für das Gebäude mit Außenanlagen wurde ein Volumen von ca. 8.625 m<sup>3</sup> veranschlagt. Die Oberbodenanteile sollen gelagert und direkt wiederverwendet werden. Die unteren Schichten sind voraussichtlich für den Wiedereinbau geeignet und werden großteils andernorts für materialgerechte Verwendungen vorgesehen.

**Vorsorgender Bodenschutz:**

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" und den Angaben aus dem Umweltatlas (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU 2003) werden die Faktoren mit der 5-stufigen Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen beschrieben und bewertet:

Bodenschätzung	L II 1
Grünlandzahl	52-60; gemittelt 56
Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume	3 (regional bedeutsam)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	4
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	1
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge	3-4
Natürliche Ertragsfähigkeit	3
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	1 (gering)
Erosionsanfälligkeit	niedrig

\*Jahresdurchschnittstemperatur ca. 6-8° C = Klimastufe c

Die Auflistung der Bodenfunktionserfüllung zeigt durchschnittliche Werte auf. Die durchschnittliche Grünlandzahl im Oberallgäu liegt bei 37. Auch im naturräumlich ähnlicheren Ostallgäu liegt diese nur bei 45, ist hier also mit 56 leicht höher als im Durchschnitt. Insgesamt führt dies zu einem Boden, der mit mittlerer Schutzwürdigkeit einzustufen ist, jedoch weist der Boden im Übrigen keine besondere Funktionserfüllung auf.

*Auswirkungen:* Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrswegen im Erweiterungsgebiet werden Eingriffe in den Boden (auch Aufschüttungen und Abtragungen) erforderlich und zusätzlich Flächen versiegelt. Die zu erwartende Nutzung im Sondergebiet kann zu weiteren Verdichtungen im umliegenden Erdreich führen. Geeignete Maßnahmen werden die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, Wiederverwendung des nicht nutzbaren Bodenaushubs). Der Boden ist dann dauerhaft stärkeren anthropogenen Nutzungen geringer bis mittlerer Intensität unterworfen. Die Bodenfunktionen werden dadurch in Teilbereichen dauerhaft etwas beeinträchtigt.

*Ergebnis:* Die Inanspruchnahme, Versiegelung und Verdichtung führt zu Umweltauswirkungen insgesamt mittlerer Erheblichkeit der Betroffenheit dieses Schutzgutes.

**2.2 Schutzgut Wasser**

*Beschreibung:* Das Nachbargrundstück im Westen ist bei Starkregen mit einem Anstaubereich verzeichnet und auch die Flächen im Norden weisen durch die Lage am Hang hierbei potenzielle Risiken im Bestand auf. Das Plangrundstück ist in nördliche Richtungen geneigt. Der Grundwasserabstand ist ausreichend – In den Bohrungen wurde kein freies Grundwasser festgestellt, lediglich eine stärkere Durchfeuchtung der Verwitterungsdecke im Norden der Fläche, welche zu den genannten Aufweichungen geführt hat. Es ist somit davon auszugehen, dass der Bemessungswasserstand für Grundwasser unterhalb der bautechnisch relevanten Tiefe liegt. Auf Grund der Topografie muss bei Starkregen mit der Bildung von Hangwasser gerechnet werden. Der Jahresniederschlag liegt bei ca. 1.300 mm/a.

*Auswirkungen:* Durch Bautätigkeiten besteht nur eine geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die steigende Versiegelung wird der Oberflächenabfluss der Böden beschleunigt. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers durch die Sondergebietsnutzung unwahrscheinlich. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Wasserbehandlung werden die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung dämpfen und die Gefahr von Schadstoffeinträgen niedrig halten. Die Rückhaltefähigkeit der

Oberflächen wird durch die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen verbessert. Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser soll laut Unterpunkt 9.7 in der Satzung im südlichen Grundstücksteil ein Erdwall mit Mulde (ca.  $\pm 0,3$  m) eingerichtet werden. Die Düngung der Grünlandflächen entfällt, was den Nitrathaushalt des Umfeldes etwas entspannt. 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. Die Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser wird über den kiesigen Untergrund z.B. über Rigolen nördlich des Gebäudes vorgesehen.

Ergebnis: Nach der gegenständlichen Planung ist von einer geringen Betroffenheit des Schutzgutes auszugehen.

### 2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

*Beschreibung:* Das Grünland ist an der Kaltluftentstehung beteiligt und liegt nicht im Bereich von wichtigen Luftaustauschbahnen. Es sollte eigentlich eine Grünfläche in Form einer Ortsrandeingrünung als Übergang von Siedlungsfläche in Landwirtschaft bestehen, in dieser ist aber bereits eine Erweiterung der Wohnnutzung um ein Gebäude vorgenommen worden. Zusätzlich ließ sich vor Ort feststellen, dass die Eingrünung nicht umgesetzt wurde und die landwirtschaftliche Fläche bis an die Siedlungsfläche heranreicht. Es erfolgte also eine regelmäßige landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

*Auswirkungen:* Abgasausstoß der Baufahrzeuge und Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Die Verkehrsfrequentierung wird die Emissionen geringfügig erhöhen. Laut Unterpunkt 7.3 der Satzung sind auf dem Baugrundstück pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze werden als Schattenspender, Kleinklima-Regulatoren und Sauerstofflieferanten dienen. Die Baumpflanzungen unterstützen damit ein positives Kleinklima und wirken mit der gärtnerischen Pflege und den sonstigen Gehölzpflanzungen günstig auf das Lokalklima ein. Für das Sondergebiet werden vom Markt Sulzberg Formen der regenerativen Energie wie Solaranlagen auf dem Dach oder an der Fassade, Blockheizkraftwerke und Geothermie befürwortet und unterstützt. Der am Ostrand des Gebiets einzurichtende Ausgleich erfolgt mit Gehölzpflanzungen, die einen weiteren positiven Beitrag für die kleinklimatische Situation am Ortsrand liefern.

*Ergebnis:* Es gehen unbedeutende Kaltluftentstehungsflächen verloren und kaum nennenswerte Emissionen kommen hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

### 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

*Beschreibung:* Sulzberg liegt im Naturraum 035-D (Molassehügelland der Iller-Vorberge). Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Einflüsse sind Flora und Fauna verarmt. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete oder anderen Schutzflächendarstellungen direkt betroffen.

Im Umkreis von 500 Metern befinden sich einige Flächen, die in der Biotopkartierung Flachland Bayern als besonders schützenswert kartiert wurden und eine Ausgleichs-/ Ersatzfläche aus dem Ökoflächenkataster.

- TF 11 des amtlich in der Biotopkartierung Flachland Bayern kartierten Biotops „8328-0211 Sulzberger Ach zwischen Schlechtenberg und Krotten-Moos westlich von Sulzberg“, bestehend aus linearen Gewässer-Begleitgehölzen
- TF 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 des amtlich in der Biotopkartierung Flachland Bayern kartierten Biotops „8328-0238 Hecken südöstlich bis nordöstlich von Sulzberg“ bestehend aus naturnahen Hecken
- TF 1 und 2 des amtlich in der Biotopkartierung Flachland Bayern kartierten Biotops „8328-0239 Bachlauf mit Gehölzsaum und angrenzender Streuwiese südöstlich von Sulzberg“, bestehend aus linearen Gewässer-Begleitgehölzen
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 174805
- eine Ökokontofläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 170544

Diese Flächen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

*Auswirkungen:* Durch Bauarbeiten wird es zu weiteren Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Im Rahmen der Grünordnung werden Pflanz- und Pflegemaßnahmen vorgesehen, die die Wertigkeit der Freiflächen gegenüber der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbessert. Die Sondergebietsnutzung wird dem bereits anthropogen beeinflussten Bereich nicht zusätzlich belasten. In den Außenanlagen der Kinderintensivpflege können eventuell neue Habitate bzw. Lebensraumpotentiale entstehen.

*Ergebnis:* Bisher artenarme Grünlandflächen werden teils versiegelt, teils sogar aufgewertet. Die Erheblichkeit ist als gering bis mittel einzustufen.

## 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

*Beschreibung:* Im Umfeld sind die Emissionen aus der Landwirtschaft ortstypisch. Mögliche Immissionen durch die dörflich geprägte Umgebung sind nicht in schädlichem Ausmaß zu erwarten. Es liegen zwar landwirtschaftliche Betriebe nördlich, östlich, südlich und westlich des Plangebietes, diese sind aber 500 Meter oder mehr entfernt. Es führt an der Fläche im Norden, Süden und Osten angrenzend ein Wanderweg entlang.

*Auswirkungen:* Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Die Durchgängigkeit für Wanderer wird beibehalten. Die Erholungsfunktion des Wanderweges sollte nicht beeinträchtigt werden, da das geplante Sondergebiet eingegrünt und an die Umgebung angepasst werden soll. Dadurch, dass das Sondergebiet am Ortsrand eingepflanzt wird, verschiebt sich dieser ein wenig, das Landschaftsbild sollte aber stimmig bleiben. Durch den Betrieb der Kinderintensivpflege SpitzMichl wird es keine signifikanten Auswirkungen hinsichtlich Erholung und Lärm geben.

*Ergebnis:* Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und Lärm eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

## 2.6 Schutzgut Landschaft

*Beschreibung:* Das Plangebiet liegt an einem Nordwesthang auf ca. 735 m im Süden und 723 m im Norden. Es schließt nördlich an die bestehende Bebauung der Ortslage an. Der bisherige südliche Ortsrand ist im Süden abschnittsweise eingegrünt. Der Ortsrand im Südosten ist bereits im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

*Auswirkung:* Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen. Die Gebietserweiterung wird nach Südosten mit Bepflanzungsaufgaben eingegrünt. Nach Westen folgt die Ortslage Sulzbergs. Die gärtnerische Pflege der Freiflächen sorgt für einen insgesamt harmonischen Eindruck des neuen Baugebiets im Kontext mit der Kulturlandschaft. Die Höhenentwicklung des Gebäudes wurde an die Erschließung und die Höhenentwicklung des Geländes und an die Gebäudehöhen des westlichen Nachbarn angepasst. Die Dächer sollen mindestens zu 60 % intensiv begrünt oder mit Solaranlagen mit extensiver Begrünung versehen werden. Dies und die Anpassung des Gebäudes an das umgebende Gelände sollen dazu führen, dass es sich besser in die Landschaft einfügt.

*Ergebnis:* Das Schutzgut Landschaft erfährt nur geringe Auswirkungen.

## 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

*Beschreibung:* Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler direkt im Plangebiet bekannt. In der Umgebung (im Umkreis von 500 Meter) befinden sich mehrere Boden- und Baudenkmäler. Diese sind im Folgenden kurz aufgeführt:

Südwestlich des Plangebiets:

- Bodendenkmal D-7-8328-0039 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Heiligste Dreifaltigkeit in Sulzberg,“
- Bodendenkmal D-7-8328-0029 „Siedlung des Mittelalters und der frühen Neuzeit“
- Baudenkmal D-7-80-140-7 „Denkmal mit bayer. Löwenwappen beim Pfarrhaus,“
- Baudenkmal D-7-80-140-36 „zweigeschossiges Pfarrhaus von Ambros Madlener, 1911“
- Baudenkmal D-7-80-140-1 „Aussegnungshalle und Kath. Pfarrkirche Heiligste Dreifaltigkeit“
- Baudenkmal D-7-80-140-2 „Ostfassade des ehem. Meierhofs, später Gasthaus Hirsch“
- Baudenkmal D-7-80-140-4 „Ehem. Bauernhaus“
- Baudenkmal D-7-80-140-39 „Wohnhaus, 1913 erbaut“
- Baudenkmal D-7-80-140-35 „Feuerwehrgerätehaus“

Nordwestlich des Plangebiets:

- Baudenkmal D-7-80-140-34 „Ehem. Sölde, Ende 18. Jh.“

In keines der Bau- oder Bodendenkmäler wird eingegriffen.

*Auswirkung:* Durch den Aushub der Baugruben können bisher unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten. Dies ist nicht wahrscheinlich. Die Anlage der Parkplatzflächen oder der allgemeine Betrieb werden sich nicht auf Kultur- oder Sachgüter auswirken. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen. Die schon kartierten Bau- und Bodendenkmäler werden durch dieses Vorhaben nicht beeinträchtigt.

*Ergebnis:* Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

## 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Durch die Versiegelung im Rahmen des Baus des Gebäudes und dessen Umgebung können Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser entstehen. Auch kann eine Veränderung des Bodens und damit des Wasserhaushaltes sich auf die umgebende Flora und damit auch auf die Fauna auswirken. Daher ist ein zu starker Versiegelungsgrad zu vermeiden.

## 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Übergangsfläche zwischen dem Siedlungsbereich im Westen zu den landwirtschaftlichen Flächen in der freien Feldflur im Osten in Form einer Grünfläche zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. In dieser ist aber bereits eine Erweiterung der Wohnnutzung um ein Gebäude vorgenommen worden. Zusätzlich ließ sich vor Ort feststellen, dass die Eingrünung nicht umgesetzt wurde und die landwirtschaftliche Fläche bis an die Siedlungsfläche heranreicht. Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, würden die Flächen weiter landwirtschaftlich bewirtschaftet. Durch die Nutzung der Fläche als Sondergebiet „Intensivbetreuung für junge Menschen“ werden diese Flächen ausgehagert und damit der Bodenzustand und damit auch die darauf wachsende Flora aufgewertet und artenreicher.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 4.1 Vermeidung und Verringerung

#### 4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der Oberboden soll autochthon auf Halden gelagert und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden. Der Wiedereinbau ist anzustreben. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Die privaten Stellflächen werden wo möglich versickerungsfähig ausgebildet und so die Versiegelung reduziert. Die Grünflächenpflege sorgt für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück auch bei Starkregen bewältigt und zur Entlastung der Wasserversorgung als Brauchwasser genutzt werden. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser wird gezielt zur Versickerung verbracht, wobei ein Überlauf zum Regenwasserkanal vorgesehen ist. Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser soll im südlichen Grundstücksteil ein Erdwall mit Mulde (ca.  $\pm 0,3$  m) eingerichtet werden. Oberflächenwasser wird daher zur naturnahen Versickerung zu Rigolen abgeleitet bzw. in einer Zisterne aufgefangen.

#### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Es werden Bepflanzungen mit Bäumen vorgesehen, die Schatten spenden und das Kleinklima begünstigen. Die Gehölze werden daher auch an Verkehrs- und Stellplatzflächen situiert, um das Erhitzen der Fahrzeuge und Verkehrsflächen zu vermeiden. Die Gemeinde befürwortet Dachbegrünung oder Solarpaneele, welche die negativen Auswirkungen bei der Errichtung von Gebäuden mindern.

#### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit bisher geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Bepflanzungsaufgaben versehen, die neue ökologische Nischen schaffen werden. Insbesondere die Gehölzpflanzungen und die gärtnerische Pflege werden einen positiven Beitrag zur Diversität im Bereich beitragen.

#### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Durch den Bau und die damit verbundene Eingrünung des Gebäudes der Kinderintensivpflege SpitzMichl ist während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Ansonsten wirkt sich das Vorhaben und der Betrieb der Kinderintensivpflege SpitzMichl nicht negativ auf die Erholung der Menschen in der Umgebung aus. Direkte Lärmemissionen durch die einem Wohnheim ähnliche, pflegerische Versorgung der Jugendlichen sind nicht zu erwarten. Der Fahrverkehr wird nicht in einem Maße ansteigen, der über wohngebietstypische Emissionen hinausgeht.

#### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Das geplante Sondergebiet soll im Südosten zur Freien Landschaft hin durch eine private Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben eingegrünt und durch Dachbegrünung und speziell auf das Gelände zugeschnittene architektonische Planung an die Umgebung angepasst werden. Es wird am Ortsrand eingepflanzt, dadurch verschiebt sich dieser ein wenig, das Landschaftsbild sollte aber stimmig bleiben, da es sich nicht stark verändert.

Der Bebauungseindruck auf das landschaftsbildende Umfeld wird mit zahlreichen Gehölzstandorten abgedämpft. Die Eingrünung nach Osten wird über die Ausgleichsflächen hergestellt, nach Süden wird eine Grünflä-

che mit Baumstandorten planerisch gesichert. Durch die Planung wird ein Sondergebiet mit guter Durchgrünung und einem verträglichen Übergang zu den landwirtschaftlichen Grünflächen geschaffen.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4.2 Ausgleich

4.2.1 Kompensationsbedarf

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

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%.

4.2.2 Kompensationsumfang

Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 64, Gemarkung Sulzberg werden die Bestandsflächen nach dem, dem Bebauungsplan beiliegenden, verbindlichen Pflege- und Entwicklungsplan bewirtschaftet.

Bestand

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
G11	Intensivgrünland	3,00	775,00	2.325,00
Summe			775,00	2.325,00

Planung

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
B441	Streuobstbestände in Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12,00	775,00	9.300,00
Summe			775	9.300
Kompensationsumfang (Planung abzgl. Bestand)				<b>6975,00</b>

Zur Erläuterung: Durch die mit der Kompensationsmaßnahme verbundene Extensivierung werden die Schutzgüter Boden und Wasser gefördert, durch die Gehölzpflanzung entsteht eine Filterwirkung auf die Luft, auch wirkt sie klimatisch ausgleichend. Durch den im Vergleich zur bestehenden Intensivnutzung deutlich naturnäheren Aspekt der Kompensationsmaßnahme und die Eingrünungswirkung der Großgehölze werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Gesonderter Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft entsteht daher nicht.

Dem ermittelten Kompensationsbedarf werden somit circa 76 Wertpunkte mehr entgegengestellt, als erforderlich. Damit ist der Bedarf erfüllt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

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. 144/5: Bauantrag für die Errichtung einer Geflüchtetenunterkunft an dieser Stelle eingereicht, jedoch wird aufgrund von Bürgerprotesten nach einem alternativen Standort gesucht. Zwischenzeitlich (Januar 2025) wurde der Bauantrag für dieses Grundstück zurückgezogen. Der Parkplatz an der Martinszeller Straße bleibt erhalten. Die Planung zum Vorhaben sind jedoch inzwischen zu weit fortgeschritten und mit terminlichen Verbindlichkeiten gebunden, um das gesamte Verfahren wieder zurück auf eine Standortsuche zu führen.
3. Fl. Nr. 2015/12: Das Baugrundstück befindet sich im südlichen Ortsteil Öschle im Baugebiet Zanderstraße, ist jedoch unter 900 m<sup>2</sup> 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.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden Kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern (BayernAtlas und UmweltAtlas Bayern) verwendet. Genauere Angaben zu den Mengen des Bodenaushubs sind nicht möglich, da sich erst bei der Baugrubeneinrichtung die konkreten Tiefen um das Gebäude herum, auch in Abhängigkeit von den erforderlichen Maschinen und Techniken, ergeben werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde wird in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nach 5 Jahren eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen:

Mit einer Durchführungs-, Anwuchs-, und Pflegekontrolle wird der Vollzug und die Dauerhaftigkeit der beschriebenen Bepflanzungen sichergestellt. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der fehlenden, ausgefallenen oder entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die östliche Ortslage von Sulzberg soll um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Intensivbetreuung für junge Menschen“ erweitert werden. Die Kinderintensivpflege SpitzMichl GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück mit Teilflächen der Fl. Nr. 64 (TF) und 81 (TF, Pfarrweg) ihre Betreuungseinrichtung für Kinder mit besonderem Pflege- und Betreuungsbedarf zu verlagern. Das Gebiet liegt auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und enthält bereits eine Zuwegung durch den Pfarrweg, die aber im Rahmen des Baus erweitert werden soll. Der Bereich wird gut durchgrünt, um in der geschützten Lage eine gute landschaftliche Einbindung zu gewährleisten. Die Anlage der Verkehrswege bewältigen das Oberflächenwasser und führt die nicht versickerbaren Mengen wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zu. Es werden Zisternen für die Regenwasserrückhaltung eingerichtet, aus denen Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung u. dgl.) gespeist werden. Es soll östlich des Neubaus auf insgesamt 775 m<sup>2</sup> durch Gehölzpflanzungen und Aushagerung (Details sind dem Pflege- und Entwicklungsplan in der Anlage zu entnehmen) Intensivgrünland zu Streuobstbeständen in Komplex mit artenreichem Extensivgrünland aufgewertet werden.

(siehe hierzu auch Anlage zum Bebauungsplan, Pflege und Entwicklungsplan und Kompensationsberechnung nach Leitfaden, erstellt von H. Rösel, Landschaftsarchitekt, Stand 26.11.2024 – M 1:1000)


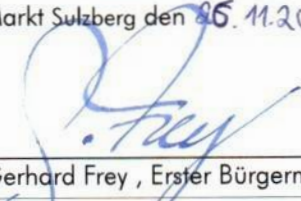
Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden und Fläche	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Tiere / Pflanzen	Mittel	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Gering	Gering	Gering	Gering
Lärm	Mittel	Gering	Gering	Gering
Landschaft	Gering	Mittel	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern mit Standortauskunft (Bodenverwertung, Baugrund, Bodenkunde, Geogefahren, Wassergefahren, Bodenfunktionen), Übersichtsbodenkarte 1:25.000, hist. Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000  
 Geologische Übersichtskarte 1:200.000  
 BayernAtlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:  
 Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft  
 Arten- und Biotopschutzprogramm Oberallgäu (ABSP), ABAG Interaktiv (LFL)  
 Baugrunduntersuchung Nr. 240507 vom 18.07.2024, erstellt durch ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried  
 Anlage zum Bebauungsplan: Pflege und Entwicklungsplan und Kompensationsberechnung nach Leitfaden, erstellt von Rösel & Tochter – Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, Schmiechen, Stand 26.11.2024 – M 1:1000  
 Sturzflutberechnung zur Erschließung „Kinderintensivpflege SpitzMichl“, Nr. 4429, Ingenieurbüro Jellen 05/2025

Aufgestellt,

<p>Kaufbeuren,</p>  <p>Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner</p>	<p>Markt Sulzberg den 25.11.2025</p>  <p>Gerhard Frey, Erster Bürgermeister</p>
--	---