

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Dem in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kinderintensivpflege SpitzMichl" ist nach § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Geltungsbereich und Bestandteile der Planung:

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. Die genaue Abgrenzung ist der gegenständlichen Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Kinderintensivpflege SpitzMichl" besteht aus dem textlichen Teil – der Satzung – und dem zeichnerischen Teil – der Bebauungsplanzeichnung mit den Verfahrensvermerken – sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 31.07.2025.

Dem Bebauungsplan ist ein mit Umweltbericht, in der Fassung 26.06.2025, beigefügt. Als Anlagen sind Bebauungsplan beigefügt:

- 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 und Visualisierungen: 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 Böden, Altusried

Zusammenfassung der Ziele und Zwecke der Planung (gemäß § 1 Abs. 3 BauGB):

Die Gemeinde hat ihre Standortentscheidung im Umweltbericht dargelegt. Von fünf Alternativflächen ist die gegenständliche Fläche durch den Markt zur Entwicklung des Vorhabens als geeignet angesehen worden. An einer Stelle konkurrierte das Vorhaben mit einer beabsichtigten Geflüchtetenunterkunft. Im Verfahrensverlauf wurde für diese ein anderer Standort gewählt, jedoch erfolgte dies nach Abschluss der Standortwahl, weiter im bereits fortgeschrittenen Planungsverlauf. Die alternativen Flächen werden für Parkplätze oder beabsichtigte Bauleitplanungen für Wohnbau benötigt, bzw. wiesen zu geringe Größen auf, um die Wahl auf sie fallen zu lassen.

Der Vorhabenträger ist auf der gegenständlichen Fläche bereit und in der Lage ein Gebäude mit Außenanlagen zu errichten, die der ambulant betreuten Unterbringung von pflegebedürftigen jungen Menschen dient. Hierzu wird von diesem der Pfarrweg erweitert und mit einem Wendehammer versehen. Der entstehende Eingriff wird am Ostrand des Plangebiets ausgeglichen.

Verfahrensbeschreibung:

Nach Vor betrachtungen und Beratungen wurde am 20.06.2024 in öffentlicher Sitzung durch den Marktgemeinderat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und dem vorgelegten Vorentwurf zugestimmt. Mit der Bekanntmachung am 11.07.2024 wurde auf die frühzeitige Information der Öffentlichkeit durch Auslegung und Einstellen ins Internet im Zeitraum vom 15.07.2024 bis 19.08.2024 mit zeitgleicher Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hingewiesen.

Die zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingeholten Stellungnahmen und Einwendungen wurden in der Sitzung vom 12.12.2024 zur Kenntnis genommen und abwägend behandelt. Nach eingehender Beratung wurde der Entwurf zur Veröffentlichung gebilligt. Zum Entwurf wurden zusätzlich zur Planzeichnung der Textteil um einen Umweltbericht mit ausführlicher Darlegung der planerischen Grundlagen und Konzepte ergänzt. Ein Bodengutachten und die Eingriffsbetrachtung wurde Bestandteil der Unterlagen. Flankierend wurde auch die Verkehrserschließung vorab durch ein Fachbüro konzipiert.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 09.01.2025. Darin wurde auf die Veröffentlichung im Zeitraum vom 10.01.2025 bis 10.02.2025 mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Die Unterlagen lagen zur Veröffentlichung im Markt zu den üblichen Öffnungszeiten und wurden im Internetportal des Marktes zur Einsichtnahme durch Jedermann zur Verfügung gestellt.

Die im Verfahren von der Öffentlichkeit vorgebrachten Einwendungen (Verstoß gegen das Trennungsgebot; Störung des Gebietscharakters des angrenzenden Wohngebiets; unzureichende Verkehrsanbindung; Nachbarschutz; Standortentscheidung; Niederschlagswasser; Wirkung des Baukörpers) wurden durch den Markt abgewogen.

Die zur Veröffentlichung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung am 26.06.2025 abwägend behandelt.

Mit vorliegendem abgeschlossenen Durchführungsvertrag wurde in der Sitzung vom 20.11.2025 der Satzungsbeschluss gefasst.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Genehmigung der parallel aufgestellten Flächennutzungsplanänderung erfolgte durch das Landratsamt Oberallgäu mit Bescheid vom 07.08.2025, die Bekanntmachung erfolgte am 21.08.2025 über das Bürgerblatt. Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides wurde die Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Markt Sulzberg rechtswirksam.

Somit kann der Bebauungsplan durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten.